



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.11.2017 - 25.11.2017 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Äußerungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 15.11.2016 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Die Einwender sehen sich durch die nachfolgend aufgeführten Punkte in ihren Eigentums- und allen weiteren Rechten beeinträchtigt. Es wird bemängelt, dass höherrangiges Recht missachtet und vorherige Zusagen besonders im Zusammenhang mit der kleinteiligen Umgebungsbebauung ignoriert werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es einen Bebauungsplan für das Krankenhausareal sowie für das nachgekauft Grundstück gibt. Ferner weisen die Einwender auf den Rahmenplan für das Gesamtgelände Altes Krankenhaus Söflingen (Teil Ost und West) hin, der am 06.11.2011 verabschiedet wurde.</p> <p>Es wird ausgeführt, dass die nachgekauften Grundstücke nicht Bestandteil des Rahmenplanes und der Erweiterungsflächen waren und bemängelt, dass es keine explizite Information über den Zukauf von Grundstücken durch den Bauträger gab und keine Bürgerinformation vor dem Aufstellungsbeschluss. Der Bauträger hat das Grundstück zugekauft mit Kenntnis, dass dort ein gültiger Bebauungsplan mit eingetragenen Baufeld vorhanden ist. Die Aufnahme in den Rahmenplan und Veränderung und wesentliche Vergrößerung der Erweiterungsfläche erfolgt unbegründet und verletzt die Rechtssicherheit sowie den Gebietserhaltungsanspruch der Anwohner.</p> <p>Es wird ausgeführt, dass sich die Umgebungsbebauung Ost- und Westseite gravierend unterscheidet und für die Ostseite 2014 die geplante Bebauung zurückgestellt wurde, da diese überdimensioniert (Entscheidung Jury aus Mitgliedern der Stadt Ulm und des Gemeinderates) war. Die Gründe die gegen die anfänglich vorgesehene Bebauung Ostseite und zur Teilung in Ost- und Westteil führten, fanden keine Berücksichtigung in dem jetzigen Aufstellungsbeschluss.</p> <p>Es wird noch überdimensionierter wie anfänglich vorgesehen gebaut, obwohl die erste Planung verworfen wurde. Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht für den Ostteil der anfänglichen Gesamtplanung im Rahmenplan (40 Wohneinheiten).</p>	<p>Die Gemeinde kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufstellen und ändern. Das Bebauungsplanverfahren ist im Baugesetzbuch (BauGB) verbindlich geregelt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Die Planung der Vorhabenträgerin stellt eine qualitätvolle und verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar und entspricht den angestrebten wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung.</p> <p>Der Zukauf von Grundstücken ist privatrechtlicher Natur. Das diese Fläche, die im Rahmenplan nicht enthalten war, im Zuge des 2. Bauabschnittes mitentwickelt wird, ist sinnvoll.</p> <p>In dem Gutachterverfahren wurde der östlich des Krankenhauses gelegene Baukörper F mit 519,50 m gegenüber dem Grundstück Maienweg 10 als zu hoch beurteilt.</p> <p>Die vorliegende Planung sieht ein wesentlich niedrigeres Gebäude vor. Im Bebauungsplan wird eine max. Oberkante von 515,0 m des gegenüber Maienweg 10 relevanten Gebäudeteils festgesetzt, was damit 4,5 m niedriger gegenüber dem Gutachterverfahren ist. Zudem wird das Staffelgeschoss, dass mit einer maximalen Oberkante von 518,0 m festgesetzt wird, und damit 1,50m niedriger als im Gutachterverfahren ist, um ca. 5m von der aufgehenden Wand zurückversetzt.</p>

<p>Die Einwender erläutern weiter, dass die Veränderung eines gesamten Wohngebietes, das kleinteilig geprägt ist, eingeleitet wird. Dies geschieht durch die bewusste Inkaufnahme der zukünftig möglichen Ausnahme gemäß § 31 BauGB. Dieser Umstand wurde nicht hinreichend im Zusammenhang mit der Größe/Höhe der Baukörper sowie der Dachgestaltung berücksichtigt.</p> <p>Es wird bemängelt, dass die Pläne für den Aufstellungsbeschluss nicht mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen und irreführend sind und der Aufstellungsbeschluss nachweislich anhand falscher Pläne verabschiedet wurde. Es sind unterschiedliche und falsche Höhen, Geschossdarstellungen, Bezugslinien eingezeichnet und es fehlt ein unabhängiges Vermessungsgutachten bzgl. der Höhen.</p> <p>Die gesamten Baukörper in Richtung Maienweg/ Harthauser Straße sind überdimensioniert. Es gibt Erhöhungen um angeblich den Geländeverlauf auszugleichen so dass die endgültige Höhe bei ca. 14 m liegt. Zum Vergleich: Die relative Gebäudehöhe Bebauung Areal Krankenhaus Westseite liegt, direkt anschließend an die vorhandenen Hochhäuser, bei max. 12,65 m. Diese Höhe wurde als architektonischer Übergang von den vorhandenen Hochhäusern in die Umgebungsbebauung begründet.</p> <p>Auf dem zugekauften Grundstück plant der Bauträger ein Gebäude mit 3 Geschossen plus einem Staffelgeschoss Richtung Osten, direkt zwischen die kleinteilige Bebauung und bei einem Gebäude neben dem Haus Maienweg 10 setzt er das Erdgeschoß 1,5 m über Grund.</p> <p>Da eine Gebäudehöhe einschließlich Angabe von Messpunkten heute bis auf den Zentimeter genau im Bebauungsplan angegeben werden kann, ist nach Auffassung der Einwender kein Spielraum in der Gebäudehöhe erforderlich.</p>	<p>Das Gebiet ist heterogen. Nördlich des Plangebietes befinden sich 3- bis 5-geschossige Flachdachgebäude und 3-geschossige Wohnhäuser mit steilen Satteldächern. Östlich schließt eine kleinteiligere Bebauung aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern an. Im Süden befinden sich 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 BauGB und wird mit dem Vorhaben und Eschließungsplan gemäß § 12 BauGB konkretisiert.</p> <p>Eine Vermessung der benachbarten Bestandsgebäude wurde durch die Vorhabenträgerin veranlasst und erfolgte durch das Vermessungsamt der Stadt Ulm. Die Vorhabenpläne wurden bzgl. der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen der Bestandsgebäude nochmals überprüft. Die Höhendifferenz betraf das Gebäude Maienweg 10, welches zu niedrig eingezeichnet war. Dies wurde im Vorhabenplan korrigiert. Damit ist die Höhendifferenz zwischen dem Bestandsgebäude Maienweg 10 und der Neubauplanung geringer.</p> <p>Für das Gebäude im 1. Bauabschnitt direkt westlich des Krankenhauses ist eine maximale Oberkante von 520,50 und 515,0 m üNN festgesetzt. Für den Baukörper F östlich des Krankenhauses wird eine maximale Oberkante von 519,5 und 516,5 m üNN sowie 518,0 und 515,0 m üNN festgesetzt. Die Gebäudeteile staffeln sich mit dem Geländeverlauf damit nach Osten zum Maienweg hin ab.</p> <p>Das Gebäude auf dem rückwärtigen Grundstück Flst. 3299/4 (Baukörper G) ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. An der Nord-Ost-Ecke tritt es aufgrund der Geländesituation optisch 3-geschossig mit Staffelgeschoss in Erscheinung, wobei das unterste Geschoss kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung ist. Die EFH des Gebäudes Maienweg 10 liegt bei 505,43 m üNN. Die EFH des Gebäudeteils des Baukörpers F, welches direkt westlich vom Maienweg 10 liegt, liegt bei 505,00 m üNN.</p> <p>Die maximalen Gebäudeoberkanten wurden geprüft und gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf um 0,5m reduziert; bei Baukörper G der niedrigere Gebäudeteil um 1m. Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ist für die konkrete Ausführungsplanung notwendig.</p>
---	--

<p>Es wird erläutert, dass das alte Krankenhaus, welches mit einem großen Abstand zu der kleinteiligen Bebauung steht, eine Sonderform hat und die geplante Bebauung zu einer Verunstaltung des Straßenbildes führt. Durch Flachdächer kann eine Gesetzeslücke genutzt werden, die ein Staffelgeschoss erlaubt. Im Bereich der Ostseite gibt es keine Flachdächer. Somit ist diese, der Umgebungsbebauung nicht entsprechende, Dachform nur zum Vorteil des Bauträgers und würdigt nicht die Umgebung.</p> <p>Ferner wird eingewendet, dass die Abstandsflächen nicht dem Rahmenplan entsprechen. Diese waren mit 0,6 festgelegt und werden jetzt wesentlich in Richtung Maienweg 10 unterschritten. Das Vorhaben ist nachbarschädigend, widerspricht dem Rücksichtnahmegebot sowie dem Abstandsflächenrecht.</p> <p>Die Verkehrssituation fließender Verkehr wurde trotz der jetzt doppelt so vielen Wohneinheiten nicht erneut geprüft. Der Maienweg ist keine gut ausgebaute Straße und es besteht bereits heute eine prekäre Situation für den fließenden Verkehr.</p> <p>Die Einwander weisen darauf hin, dass die Möglichkeit von zwei Gewerbeeinheiten ohne nähere Erklärung in der Beschlussvorlage genannt wird und eine klare Angabe über die vorgesehene Nutzung fehlt. Somit kann der ggf. vorhandene zusätzliche Bedarf an Parkfläche nicht geprüft werden bzw. dies in einem Verkehrsgutachten berücksichtigt werden.</p> <p>Das allgemeine vorhandene Wege- und Fahrrecht Ostseite wurde nicht beachtet. Es gibt eine Bauverbotszone. Eine Überprüfung der Gründe fand nicht statt.</p> <p>Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht geprüft, besonders bei Bauarbeiten im Bereich der Anwohner Ostseite gab es bereits Rissbildungen an den Gebäuden.</p> <p>Es wird kritisiert, dass keine Auswirkungen auf das Stadtklima auch im Umfeld begutachtet wurden und die Naturschutzbehörde erst nach dem Aufstellungsbeschluss eingebunden wurde, obwohl ein Grundstück zugekauft wurde, welches eine Einheit (Biotop) mit den umliegenden Gärten mit einer innerstädtisch schützenswerten Artenvielfalt wie Kröten, Lurche,</p>	<p>Die Neuplanung schmälert das Krankenhausgebäude in seiner Wirkung nicht. Die gewählten Kubaturen und die Dachform als Flachdach stören das Ortsbild nicht. Bereits heute ist im Quartier ein Neben- und Miteinander von unterschiedlichen Dachformen und Gebäudetypologien vorzufinden.</p> <p>Der Baukörper G wurde um 1m verschmälert, so dass gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf die erhöhte Abstandsfläche (0,6 x anstatt 0,4 x der Wandhöhe gemäß LOB BW) nach Süden zum Grundstück Maienweg 10 gegeben ist. Der Baukörper F hielt bereits die erhöhten Abstandsflächen nach Osten zum Maienweg 10 ein.</p> <p>Der Maienweg ist eine reine Erschließungsstraße. Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann vom Straßennetz aufgenommen werden. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch eine Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen durch den medizinischen Betrieb des Krankenhauses ist nicht erkennbar.</p> <p>Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze je nach Art der gewerblichen Nutzung, wobei es sich nur um Gewerbe handeln kann, dass das Wohnen nicht wesentlich stört. Die Vorhabenträgerin stellt mehr Stellplätze, als für eine Nutzung mit Wohnen statt Gewerbe im Erdgeschoss des bestehenden Krankenhauses baurechtlich notwendig sind, her.</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wird nicht mehr benötigt. Ein notwendiges Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ulm zur Zugänglichkeit zu dem Notbrunnen wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p> <p>Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wird ein Baugrundgutachten veranlasst, welches Aufschluss über den Untergrund geben wird.</p> <p>Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas</p>
--	--

<p>Frösche, Fledermäuse, Nistplätze von Raben- und Greifvögeln, Jagdgebiet eines Eisvogels, Graureiher, Singvögel, diverse Libellenarten, Wildbienen- und Hummeln, alte Obstbäume usw. bildet.</p> <p>Aufgrund der Hang- und Nordlage ist die Besonnung der genutzten Hausgärten ungünstig. Die nur in wenigen Monaten mögliche Nutzung in den Abendstunden wird durch die überdimensionierten Baukörper wesentlich beeinträchtigt.</p>	<p>Schuler, Neu-Ulm erstellt (Anlage 8). Ergebnis der Prüfung ist, dass das Vorhaben aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig ist. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist ein Verlust von Lebensräumen nicht auszuschließen, so dass zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Vermeidungsmaßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung festgelegt werden.</p> <p>Zur Abschätzung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude wurde ein Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe erstellt. Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Richtwerte der DIN 5034 über die mindestens erforderliche, tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen durch die Neubauung nicht eingeschränkt werden.</p>
<p><u>Einwender 2 Schreiben vom 22.11.2016 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Die Einwender schließen sich im Wesentlichen den Ausführungen der Einwender 1 an und sehen die Rechte der Anwohner durch die geplante Bebauung verletzt.</p> <p>Es werden daraus wesentliche Gedanken aufgegriffen, die unbedingt beachtet werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none">- bestehende Bau- und Bebauungspläne- korrekte Handhabung und Anwendung des Rahmenplans- kleinteilige Umgebungsbebauung, Vermeidung überdimensionierter Baukörper- Überprüfung des Baugrundes und der Bodenbeschaffenheit- korrekte Einbeziehung und Darstellung der örtlichen Gegebenheiten (u.a. Höhenlinien, Bezugslinien, Darstellung umgebender Gebäude)- Abstandsflächenrecht zu Maienweg 10- Beschattung und Besonnung von Gebäuden und Gärten- Verkehrs- und Parksituation, Forderung nach einem Verkehrsgutachten	<p>Es wird auf die Ausführungen zu Einwender Nr. 1, Schreiben vom 15.11.2016, verwiesen.</p>

Einwender 3, Schreiben vom 25.11.2016 (Anlage 6.3)

Die Einwender stellen fest, dass durch die geplante Neubebauung der Gebietscharakter des in Jahrzehnten gewachsenen Wohngebietes massiv und nachhaltig verändert wird.

1) Die überdimensionierten Baukörper fügen sich absolut nicht harmonisch ein, insbesondere die rückwärtige Bebauung auf *Flurstück 3299/4 (Name des Eigentümers aus Datenschutzgründen geschwärzt)*, für das ein gültiger Bebauungsplan existiert (z.B. Satteldach statt Flachdach). Das bestehende Baufenster bietet dem Bauträger ausreichend Platz für ein entsprechendes Gebäude.

Bei der Durchsicht der Planunterlagen fällt auf, dass falsche Höhenangaben dazu führen, dass das Bauvorhaben optisch niedriger erscheint, als tatsächlich gebaut wird.

Die Einwender stellen fest, dass bei Baukörper F eine Höhenabweichung zwischen der vom Bauträger geplanten Höhe und dem Bebauungsplan von 1,10m zu Gunsten der Bauträgers besteht.

Bei Baukörper G wird nachgefragt, warum das Erdgeschoss 2,35m über Geländehöhe liegt. Auch hier wird auf eine Höhenabweichung zugunsten des Bauträgers (von 0,85m) hingewiesen.

Die Einwender sehen sich mit dem Baukörper F konfrontiert. Zwischen ihrem bestehenden Haus und dem Neubau ergibt sich ein Höhengsprung von 4,55 m. Es wird darauf hingewiesen, dass dies keinen harmonischen Übergang darstellt und das geplante Staffelgeschoss keine Entspannung der Höhengsituation ergibt.

Die nordseitige Terrasse der Einwender würde durch einen zu kleinen Bauabstand im Bereich des Notbrunnens zusätzlich beschattet.

Die gewählten Kubaturen und die Dachform als Flachdach stören das Ortsbild nicht und passen sich in die Umgebungsstruktur ein.

Eine Vermessung der benachbarten Bestandsgebäude wurde durch die Vorhabenträgerin veranlasst und erfolgte durch das Vermessungsamt der Stadt Ulm. Die Vorhabenpläne wurden bzgl. der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen der Bestandsgebäude nochmals überprüft. Die Höhendifferenz betraf das Gebäude Maienweg 10, welches zu niedrig eingezeichnet war. Dies wurde im Vorhabenplan korrigiert. Damit ist die Höhendifferenz zwischen diesem Bestandsgebäude und der Neubauplanung geringer. Das Bauvorhaben erschien dadurch optisch höher anstatt niedriger.

Die maximalen Gebäudeoberkanten wurden geprüft und gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf um 0,5m reduziert; bei Baukörper G der niedrigere Gebäudeteil um 1m. Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ist für die konkrete Ausführungsplanung notwendig.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe entspricht der Höhe des vorhandenen Geländeniveaus im Bereich der Südseite des Gebäudes, so dass die Wohnungen und Terrassen des Erdgeschosses ebenerdig zum Gelände und nicht unter Geländeniveau liegen. Das Gelände fällt nach Nord-Osten hin stark ab, so dass das Untergeschoss auf der Nord-Ost-Ecke optisch hervortritt und hier eine Einliegerwohnung vorgesehen ist.

Zwischen dem First des Bestandsgebäudes und der festgesetzten Oberkante des in einer Entfernung von ca. 10 m gegenüberliegenden Neubaus besteht ein Höhenunterschied von rund 80 cm. Die Oberkante des Staffelgeschosses des Neubaus, das mind. 3m zurückversetzt liegt, liegt ca. 3,80 m höher als der First.

Die Neubebauung hält zur Grundstücksgrenze die gegenüber der Landesbauordnung auf 0,6 x Wandhöhe erhöhte Abstandsfläche ein.

<p>Es wird beanstandet, dass gegenüber der bestehenden Bebauung Harthausener Straße 33 der Baukörper G durch die geplante Einliegerwohnung als 4-geschossiges Gebäude wirkt und auf den bestehenden Bebauungsplan und die dortigen Angaben zur maximalen Geschosshöhe hingewiesen.</p> <p>2) Bei der Bebauung ist zu beachten, dass die vorhandenen Einfamilienhäuser im Maienweg vorwiegend auf Hanggrundstücken mit grob nach Norden zeigenden Gärten liegen. Es wird daher ein Bodengutachten gefordert.</p> <p>3) Die Verkehrssituation wird als ungelöst angesehen. Es wird auf die erste Bürgerinformation am 20.07.2011 verwiesen, bei der eine Bebauung des gesamten Krankenhausareals mit insgesamt 45 - 50 Wohneinheiten zugesichert wurde. Tatsächlich sind im 1. Bauabschnitt 49 Wohneinheiten gebaut und nunmehr weitere 28 Wohneinheiten in den beiden Neubauten vorgesehen, sowie ca. 16 Wohneinheiten im ehemaligen Krankenhausgebäude. Dadurch wird die einzige Zufahrt allein über den Maienweg inakzeptabel, sowohl hinsichtlich der Frequentierung, der Parksituation als auch der Lärmbelastung.</p> <p>4) Für die Einwander zeichnet sich das Gebiet im Wesentlichen durch Einfamilien- und Doppelhäuser aus, die den Charakter von Söflingen repräsentieren. Auch die beiden Reihenhauszeilen zur Harthausener Straße ergeben keine andere Einschätzung. Die im Maienweg vorgegebene Umgebungsbebauung erlaube daher absolut keine Verdichtung in diesem Ausmaß. Die Einwander bemängeln insbesondere den rückwärtig gelegenen Baukörper G und dass dieser dem Charakter der umliegenden Einfamilienhäuser als Fremdkörper in Form eines rechteckigen Kubus, gerade wegen der Höhe und des fehlenden Satteldachs, diametral gegenüber steht und schlagen eine kleinteilige Bebauung mit einem Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten vor.</p>	<p>Der Baukörper G ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. An der Nord-Ost-Ecke tritt das Gebäude aufgrund der vorhandenen Geländesituation optisch 3-geschossig mit einem um ca. 5 m zurückversetztem Staffelgeschoss in Erscheinung. Das unterste Geschoss ist kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde das Gelände auf der Ostseite des Gebäudes harmonischer ausgeformt. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht ebenfalls 2 Vollgeschosse sowie ein Satteldach mit bis zu 35 ° Dachneigung.</p> <p>Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wird ein Baugrundgutachten veranlasst, welches Aufschluss über den Untergrund geben wird.</p> <p>Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann vom Straßennetz aufgenommen werden. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch eine Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen durch den medizinischen Betrieb des Krankenhauses ist nicht erkennbar.</p> <p>Die umgebende Bebauung ist nicht nur durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert. Nördlich und westlich angrenzend 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>
--	--

Einwender 4, Schreiben vom 25.11.2016 (Anlage 6.4)

- Bebauung, Form der Baukörper

Die Einwender sind der Meinung, dass sich die Baukörper in Größe und Form nicht gut in das Gebiet einpassen, da im Gebiet vorrangig die Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit Giebeldach ist. Ihnen ist unverständlich, dass vom Giebeldach Abstand genommen wird oder ein Baukörper mit bis zu 45 Meter zugelassen wird.

Um den Charakter des Krankenhauses als prägendes Element zu erhalten, wird vorgeschlagen, die Bebauung auf dem Areal kleinteiliger zu gestalten.

Es wird empfohlen, dem Gemeinderat den möglichen Gesamtumfang und die Auswirkungen im Detail darzustellen, da die isolierte Betrachtung der beiden Verfahren (Bauabschnitte) den Blick auf die Dimension der gesamten Bebauung verschleiert. Die Gebäude des Abschnittes 1 sind durch die umgebende Bebauung weitgehend verdeckt, im zweiten Bauabschnitt werden die Häuser direkt von der Harthäuser Straße und dem Maienweg zu sehen sein.

- Staffelgeschosse

Zu den Staffelgeschossen wird ausgeführt, dass die Baukörper aus einzelnen Gebäudeteilen bestehen (im Plan mit Gebäudeteil F, G usw. bezeichnet), die z.B. über die Tiefgarage einzeln erschlossen und auch von der Zuwegung einzeln angebunden sind, so dass davon auszugehen ist, 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 für die Einwender nicht nachvollziehbar.

- Abstandsflächen

Es wird eingewendet, dass im ersten Bauabschnitt mit höheren Abstandsflächen gearbeitet wurde, im zweiten Abschnitt an einigen Stellen seitens der Verwaltung auf die LBO und an anderen Stellen auf höhere Abstandsflächen verwiesen wird. Es wird gefordert, die Abstandsflächen im Gesamten zu betrachten und

Die gewählten Kubaturen und die Dachform als Flachdach stören das Ortsbild nicht und passen sich in die Umgebungsstruktur ein. Nördlich des Plangebietes befinden sich 3- bis 5-geschossige Flachdachgebäude und 3-geschossige Wohnhäuser mit steilen Satteldächern. Östlich schließt eine kleinteiligere Bebauung aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern an. Im Süden befinden sich 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern.

Ein Baukörper mit 45 m ist nicht geplant. Das größte Gebäudegesamtmaß (Baukörper F) beträgt 30m, wobei eine gestalterische Gliederung in 2 Baukörper erfolgt, die zudem versetzt und mit einer Glasfuge geteilt werden, so dass die Länge nicht wahrnehmbar ist.

Die Neuplanung schmälert das Krankenhausgebäude nicht in seiner Wirkung. Durch die von der Vorhabenträgerin geplante Fassadengestaltung wird es seine architektonische Qualität wiedergewinnen.

Da sich der 1. Bauabschnitt in der Fertigstellung befindet, kann sich jederzeit Vorort ein Bild von der Einfügung der Bebauung in die Umgebung gemacht werden. Von der Harthäuser Straße aus ist auch die Bebauung des 1. Bauabschnittes in kleinen Blickwinkeln zu sehen, was keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hervorruft.

In der Landesbauordnung BW wird in § 1 Abs. 6 LBO geregelt, dass oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden sind, keine Vollgeschosse sind. Das Staffelgeschoss muss dabei nicht an jeder Gebäudekante zurückspringen.

Der Baukörper G wurde um 1m verschmälert, so dass gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf die erhöhte Abstandsfläche (0,6 x anstatt 0,4 x der Wandhöhe gemäß LOB BW) nach Süden zum Grundstück Maienweg 10 gegeben ist. Die erhöhten Abstandsflächen (50 % höher als nach

<p>generell für beide Abschnitte am Rahmenplan auszurichten.</p> <p>- Verkehrs- und Parksituation</p> <p>Durch die hohe Anzahl an Wohnungen (100) in beiden Abschnitten wird es zu massiven Park- und Verkehrsproblemen im Wohngebiet kommen. Es wird erläutert, dass sich durch das Parkraum-Konzept in Söflingen der Parkdruck von den bisher freizunehmenden Parkplätzen in die Wohnstraßen verlagert. Bei Veranstaltungen bei der TSG, im Pfarrheim oder dem Klosterhof ist dies verstärkt in den angrenzenden Wohnquartieren zu beobachten. Durch die hohe Anzahl an Wohnungen und deren Gestaltung ist damit zu rechnen, dass die Mieter/Eigentümer im Durchschnitt zwei Fahrzeuge besitzen und davon ausgegangen werden kann, dass das Zweitfahrzeug im öffentlichen Straßenraum abgestellt wird. Da die SWU Verkehr die Linienführung der Linie 11 von Gleisselstetten über die Route Jörg-Syrlin-Straße – Auf der Laue 4 – Maienweg weiter zum Roten Berg führt, wird sich auch die Verkehrssituation verschärfen.</p> <p>- Baustellenlogistik, Straßenzustand</p> <p>Die Einwander fordern, sich vor Baustellenbeginn mit der Verkehrssituation und der notwendigen Baustellenlogistik auseinander zu setzen und Vorschläge auszuarbeiten oder vom Bauunternehmen ausarbeiten zu lassen. Das Wohngebiet ist großflächig als Tempo 30 Zone ausgeschildert. Die Wohnstraßen sind in vielen Bereichen nicht für einen Schwerlastverkehr ausgebaut. Eine Zu- und Abfahrt zu der Baustelle durch die Wohnstraßen, stellt für die Anwohner eine zusätzliche Belastung dar. Bei der Baustellenlogistik ist zu berücksichtigen, dass der Maienweg (als Hauptstraße) im Schulwegeplan als Schulweg vorgesehen und Laufweg zu den Kindergärten Sonnenheim und St. Maria ist.</p> <p>Es wird angeregt, im Vorfeld einen Zustandsbericht sowohl für die Straßen als auch die Gebäude zu erstellen. Der Maienweg wurde 2014 mit einem neuen Kanal und einem neuen Belang versehen, der durch die Baustelle in Mitleidenschaft gezogen wird. Die Wohnstraße Auf der Laue ist bereits heute in einem schlechten Zustand. Die Anwohner stellen Erschütterungen im Haus durch größere Busse auf der Buslinie 11 fest; Schwerlastverkehr für die Baustellen verursacht ebenso Erschütterungen.</p>	<p>Landesbauordnung § 5 Abs. 7 notwendig) werden gegenüber den Grundstücken Maienweg 10, 8 und 6 sowie Harthäuser Straße 33 eingehalten. Die geringfügige Abstandsflächenüberschreitung (0,4 x der Wandhöhe) des Baukörpers G auf Flurstück 3299 (Harthäuser Straße 35) ist vertraglich geregelt.</p> <p>Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann vom Straßennetz aufgenommen werden. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch eine Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen durch den medizinischen Betrieb des Krankenhauses ist nicht erkennbar. Die Vorhabenträgerin plant, mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig sind, herzustellen.</p> <p>Die Baustellenlogistik ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann 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>Wie bereits beim 1. Bauabschnitt wird die Vorhabenträgerin eine Beweissicherung vor Baubeginn durch einen amtlich zugelassenen Bausachverständigen durchführen lassen. Schäden an Nachbargebäuden sind beim 1. Bauabschnitt nicht aufgetreten.</p>
--	---

Einwender 5, Schreiben vom 23.01.2017 Anlage 6.5)

1. Neubau neues Flst. 3299/4

1.1 Zu hoher Neubau im Grundstück Harthäuser Straße 35

Es wird kritisiert, dass ein dreieinhalb geschossiger Neubau im Grundstück Harthäuser Straße 35 (neue Flst.nr. 3299/4) gegenüber den Einwendern weder durch das bestehende Baurecht genehmigungsfähig ist, noch in das ein- bis zweigeschossige Umfeld Maienweg/ Harthäuser Straße passt. Das als Untergeschoss im Bauvorhaben deklarierte Geschoß sei im aktuellen Geländeverlauf fast komplett im Erdreich, wird aber im Bauvorhaben im Bereich des alten Baufensters komplett freigegeben, was für nicht akzeptabel noch genehmigungsfähig gehalten wird. Dadurch ist das geplante Bauwerk von dem deutlich niedriger bebauten Umfeld Maienweg/ Harthäuser Straße aus zukünftig als viergeschossiges Hochhaus einzusehen. Die Einwender erläutern, dass der Baugrund im Bereich des geplanten Neubaus nahezu eben ist und in östliche Richtung zur Harthäuser Straße 33 und 31 fast kein Gefälle innerhalb des bisherigen Baufensters besteht, und dass das Gelände erst an der Grundstücksgrenze weit außerhalb des Baufensters zum Nachbargrundstück hin abfällt.

1.2 Gipsmodell als Grundlage Beschluss Gemeinderat nur 2,5geschossig

Es wird eingewendet, dass in dem Gipsmodell, welches dem Gemeinderat zur Beschlussvorlage und in der Bürgerinformation zur Neubebauung gezeigt wurde, das Gebäude auf dem Flst.nr. 3299/4 übererdig und nur 2,5 geschossig ausgeführt ist. Damit erscheint dieser Neubau genauso hoch wie das Nachbar-Bestandsgebäude Harthäuser Straße 35. In den Bauplänen ist das Gebäude auf einmal deutlich höher. Der Neubau überragt deutlich alle 2,5geschossigen Umgebungsgebäude. Es wird daher eine umgebungsgerechte Bebauung mit 2,5 geschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach in gleicher Ausprägung wie die Nachbarschaft gefordert.

1.3. Bisheriges Baufenster

Das neu geplante Gebäude liegt teilweise außerhalb des Baufensters. Das Gebäude mit EFH 503,35 war im Architektenwettbewerb nicht enthalten. Es werden statt dem Gebäude zwei versetzte, dem Gelände angepasste Reihenhäuser für Familien gefordert.

Der Baukörper G auf dem Flurstück 3299/4 ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe entspricht der Höhe des vorhandenen Geländeneiveaus im Bereich der Südseite des Gebäudes, so dass die Wohnungen und Terrassen des Erdgeschosses ebenerdig zum Gelände und nicht unter Geländeneiveau liegen. Das Gelände fällt nach Norden und Nord-Osten hin ab.

An der Nord-Ost-Ecke tritt daher das Gebäude aufgrund der vorhandenen Geländesituation optisch 3-geschossig mit einem um ca. 5 m zurückversetztem Staffelgeschoss in Erscheinung. Das unterste Geschoss, in dem eine Einliegerwohnung geplant ist, ist kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde das Gelände auf der Ostseite des Gebäudes harmonischer ausgeformt. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht ebenfalls 2 Vollgeschosse sowie ein Satteldach mit bis zu 35 ° Dachneigung.

Eine Vermessung der benachbarten Bestandsgebäude erfolgte durch das Vermessungsamt der Stadt Ulm. Die Vorhabenpläne wurden bzgl. der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen der Bestandsgebäude nochmals überprüft und die Gebäudehöhe Maienweg 10 im Vorhabenplan korrigiert. Die Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive der Angabe der Höhen zeigen die Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Die geforderte Bauweise von Einfamilienhäusern entspricht an dieser Stelle nicht den städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen der Stadt Ulm.

Der Baukörper G war im Gutachterverfahren nicht enthalten, da sich das Grundstück zu dem Zeitpunkt nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befand.

<p>2. Östlicher Anbau an das Krankenhaus Söflingen</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass im Rahmenplan das östliche Baufenster direkt an das Krankenhaus und deutlich kleiner vorgesehen war und verweist auf eine Obergrenze von 48 Wohneinheiten. Es wird kritisiert, dass das jetzige Bauvorhaben diese Grenzen um mehr als das doppelte überschreitet und gefordert, dass sich eine Bebauung an das 2012 festgelegte Baufenster halten soll.</p> <p>3. Schallbelastung durch die Umfahrung</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass durch die rückliegende Tiefgarageneinfahrt in das Gebäude EFH 505,00 zwischen dem Gebäude und dem alten Krankenhaus ein Schallkanal entsteht, durch den die ein- bzw. ausfahrenden Autos zukünftig deutlich in den umliegenden tieferliegenden Gebäuden gehört werden können. Es wird daher eine Bebauung wie im Rahmenplan, direkt an das Krankenhaus gefordert, mit einer direkten Einfahrt im vorderen Bereich zum Maienweg.</p>	<p>Zum Zeitpunkt des Rahmenplans war weder absehbar, wer das Grundstück von der Uniklinik Ulm erwirbt, noch dass die jetzige Vorhabenträgerin weitere Grundstücke zur Arrondierung des Areals dazu erwerben kann. Mit der vorliegenden Entwurfsplanung wird auf die neuen Gegebenheiten reagiert.</p> <p>Grundsätzlich gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm aufgrund von reflektiertem Schall zwischen den parallel gegenüberliegenden Wandflächen, bei denen durch die Vorhabenträgerin schallabsorbierende Maßnahmen getroffen werden, sind aufgrund der Größe der Tiefgarage und der Anzahl der ebenerdigen Stellplätze und der damit verbundenen Fahrbewegungen nicht zu erwarten. Die Vorhabenträgerin wird die Zufahrt so gestalten, dass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und sich mit den Nachbarn Harthäuser Straße 39 bezüglich der Ausgestaltung der Einfriedigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze abstimmen.</p>
--	--

Bei der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf, der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerungen oder Äußerungen ohne Anregungen/ Einwände zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 26.10.2016
- Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 24.11.2016
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 11.11.2016
- Fernwärme Ulm, Schreiben vom 28.10.2016
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 23.11.2016
- Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 24.10.2016
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Gesundheit, Schreiben vom 09.11.2016

Es gingen 6 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom mit Schreiben vom 23.11.2016 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Die Telekom hat gegen die Planung keine Einwände.</p> <p>Es wird um Mitteilung gebeten welche eigenen und bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden sowie die angedachte Realisierungszeiten.</p> <p>Es wird beantragt folgendes sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche (entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.- Eine rechtszeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wo wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,- Die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.- Dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.- Die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet und- Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird um frühzeitige, schriftliche Information vor Baubeginn (mind. 16 Kalenderwochen) gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Leitungsbestand vor Beginn der Maßnahme über die zentrale Trassenankunft (planauskunft.suedwest@telekom.de) zu erheben ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um private Anschlussleitungen handelt, wird kein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Vorhabenträgerin sichert zu, die Deutsche Telekom im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungen einzubinden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, LDA, Archäologische Denkmalpflege vom 16.11.2016 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Im Krankenhausgarten fand man 1906 ein reich ausgestattetes Frauengrab, das vermutlich zu einem kleinen frühmittelalterlichen Friedhof gehört. Das Plangebiet liegt damit im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Reihengräberfeld. Bei Bodeneingriffen ist in den Flächen ohne moderne Störungen, wie Keller, tiefgreifende Fundamente etc. mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt</p>

<p>An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durch das Landratsamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. In Abwägung der bereits stark gestörten Gesamtflächen und des überlieferten Grabfundes reduziert sich dies auf Teilbereiche, in denen ein vorzeitiger Mutterbodenabtrag in den ungestörten Flächen in Form von Sondageschnitten vorgenommen wird. Darüber hinaus sind zur Beurteilung der Erhaltungsbedingungen vom Vorhabenträger Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, denen die Unterkellerungen und die Leitungsverläufe der aktuellen Bebauung zu entnehmen sind. Zweck der Voruntersuchung ist es festzustellen ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgende Rettungsgrabungen bedarf.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden müssen.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.</p>	<p>Um Verzögerungen in der Bauphase zu vermeiden wird sich die Vorhabenträgerin frühzeitig mit dem Landratsamt für Denkmalpflege bzgl. der Voruntersuchung abstimmen und die benötigten Planunterlagen zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin sichert die Finanzierung zu. Die Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag, der zur Satzung erarbeitet wird, aufgenommen.</p> <p>Der entsprechende Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf bereits aufgeführt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit Schreiben vom 14.11.2016 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Es befinden sich dinglich gesicherte Versorgungsleitungen im geplanten Baufeld. Im Einzelnen handelt es sich um zwei Erdgasleitungen (Hoch- und Niederdruck), sowie die Zuleitung Strom zum Notbrunnen und zu Haus 39. Des Weiteren verläuft östlich des bestehenden Gebäudes Nr. 12 eine Kabeltrasse mit zwei Mittelspannungs-, einem Niederspannungs- zwei Steuer- und einem LWL-Kabel, welche als Zuleitung zur Trafostation dient.</p> <p>Sämtliche Versorgungsleitungen müssen durch die Stadtwerke umgelegt werden. Die Kosten der Umliegung sowie die erforderlichen Eintragung ins Grundbuch sind vom Bauherrn zu tragen.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf sind Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm eingetragen.</p> <p>Die Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Die Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag, der zur Satzung erarbeitet wird, geregelt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 17.11.2016 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Nach Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme besteht der Untergrund aus Gestein der Unteren Süßwassermolasse, welche oberflächennah verwittert sind. Im tieferen Untergrund stehen verkarstete Kalk- und Mergelsteine des Oberjuras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die verwitterten Locker- und Halbfestgesteine der</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wird ein Baugrundgutachten veranlasst, welches Aufschluss über den Untergrund geben wird. Vor Baubeginn wird ein Beweissicherungsverfahren der benachbarten Bebauung durch die Vorhabenträgerin durchgeführt, um entsprechende Regelungen für mögliche Bauschäden fachge-</p>

<p>Unteren Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise setzungsfähigen sowie in Hanglage ggf. rutschungsanfälligen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücken eingeleitet werden.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p>	<p>recht abwickeln zu können. Die Verpflichtungen werden im Durchführungsvertrag, der zur Satzung erarbeitet wird, geregelt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm mit Schreiben vom 04.11.2016 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist in einem Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier durch Symboleintrag Gemeinbedarfsfläche für „Einrichtung für gesundheitliche Zwecke“ dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 25.01.2017 (Anlage 6.11)</u></p> <p><u>Naturschutz:</u> Es wird empfohlen, die im Fachbeitrag Artenschutz von Herrn Dr. Schuler empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4 und die Bestellung einer ökologischen Baubegleitung als textliche Festsetzungen zu übernehmen. Die mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen und ihr deren Tätigkeitsbericht zuzusenden.</p> <p><u>Wasserrecht:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass sich im östlichen Randbereich des Plangebietes der Notbrunnen Nr. 19 befindet und dass dieser während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern ist. Eine Beweissicherung ist in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde vor und nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die Zugänglichkeit des Notbrunnens muss jederzeit gewährleistet sein. Auf die jährlich stattfindenden Wartungsarbeiten inkl. Pump- und Probemaßnahmen wird hingewiesen. Der Zugang muss mind. 3m breit und für ein 40 t Fahrzeug befahrbar sein, sowie nach oben und in alle Richtungen offen und jederzeit für die zuständigen Behörden zugänglich sein. Hierzu ist der unteren Wasserrechtsbehörde ein Konzept zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die Bestellung einer ökologischen Baubegleitung werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Vorhabenträgerin wird sich zudem im Durchführungsvertrag dazu verpflichten.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wird ein Wegerecht zu dem Notbrunnen eingetragen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin sichert die ständige Zugänglichkeit zu und wird rechtzeitig ein Konzept vorlegen. Die Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

7. Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 01.03.2017 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, 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 - Maienweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.03.2017 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 01.03.2017 öffentlich ausgelegt werden kann.

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 22. Nov. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Ulm, den 15. November 2016



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Städtebau und Baurecht I
Münchner Str. 2

89073 Ulm

Äusserungen zum Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen-Maienweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Veröffentlichung im Amtsblatt übersenden wir Ihnen unsere Äusserungen.

Wir werden durch die nachfolgend genannten Punkte in unserem Eigentumsrecht und in allen weiteren Rechten persönlich beeinträchtigt. Höherrangiges Recht wird missachtet. Vorherige Zusagen besonders im Zusammenhang mit der kleinteiligen Umgebungsbebauung wurden ignoriert.

Es gibt einen Bebauungsplan für das Krankenhausareal sowie für das nachgekaufte Grundstück, der eine Bebauung ermöglicht.

Für das Gesamtgelände Altes Krankenhaus Söflingen (Teil Ost und West) wurde am 06.11.2011 der Rahmenplan verabschiedet. Die nachgekauften Grundstücke waren nicht Bestandteil des Rahmenplanes und der Erweiterungsflächen. Bereits zu diesem Zeitpunkt gab es von Seiten der Bürger berechnigte Einwände. Im Nachgang wurde den Bürgern eine Beteiligung vor Aufstellungsbeschluss zugesagt. Diese fand nicht statt.

Da sich die Umgebungsbebauung Ost- und Westseite gravierend unterscheiden, wurde die geplante Bebauung Ostseite 2014 zurückgestellt, da diese überdimensioniert war. Beteiligt war an dieser Entscheidung eine Jury aus Mitgliedern der Stadt Ulm und des Gemeinderates.

Bei einer Bürgerinformation zur Aufstellung Westseite 2014 wurde der Gemeinderat sowie die Stadt Ulm eindringlich von Anwohnern darauf aufmerksam gemacht, dass im Bereich der zurückgestellten Ostseite der Bauträger ein weiteres Grundstück mit vorhandenem Baurecht und Baufenster in diesem kleinteilig geprägten Bereich gekauft hatte. Bereits bei der Westseite hatte der Bauträger Grund zugekauft; eine explizite Information darüber fand nicht statt. Es wurde vom Gemeinderat zugesichert, dass sie den Zukauf Ostseite vor der Aufstellung beachten würden.

Die Beantwortung der mehrfach gestellten Frage, ob das Grundstück in den Rahmenplan mit einbezogen wird, wurde von der Stadt und dem Bauträger vermieden. Schriftliche Anfragen wurden im Nachgang von der Stadt nicht beantwortet.

Vor der Bürgerinformation nach dem Aufstellungsbeschluss am 09.11.2016 trafen sich Anwohner mit dem Bauträger zu einer Ortsbegehung auf dem Areal.

Daraufhin gab der Bauträger bei der Bürgerinformation zu, dass die Pläne falsch wären. Bei den Höhen sagte der Architekt, dass er sich wohl verzeichnet hätte. Somit wurden falsche Pläne für einen Aufstellungsbeschluss dem Gemeinderat vorgelegt. Der Aufstellungsbeschluss wurde damit nachweislich anhand falscher Pläne verabschiedet.

Besonders für Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll möglichst frühzeitig die Klärung aller Belange und Probleme sorgfältig erfasst sowie die Bürger umfassend beteiligt werden. Es soll sichergestellt werden, dass höherrangiges sowie drittschützendes Recht wie Eigentumsschutz, Nachbarschutz, Gebietserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot, eingehalten und beachtet wird!

Eine hinreichende Klärung geschah unseres Erachtens für den Aufstellungsbeschluss Ostseite nicht. Erneut wurde wieder die versprochene Bürgerinformation vor Aufstellungsbeschluss vergessen.

Die Pläne des Bauträgers für den Aufstellungsbeschluss entsprechen nicht den örtlichen Gegebenheiten, stimmen in den Darstellungen nicht, sind somit irreführend und waren dadurch keine Grundlage für einen Aufstellungsbeschluss. Es sind unterschiedliche und falsche Höhen, Geschossdarstellungen, Bezugslinien eingezeichnet (Beispiel: Die Garage Maienweg 10 ist nicht eingegraben).

Da die Pläne des Bauträgers nachweislich nicht stimmen, fehlt ein unabhängiges Vermessungsgutachten bezüglich der Höhen.

Der Bauträger hat das Grundstück zugekauft mit Kenntnis, dass dort ein gültiger Bebauungsplan sogar mit eingetragenen, großem Baufeld vorhanden ist. Die Aufnahme in den Rahmenplan erfolgte unbegründet und verletzt die Rechtssicherheit sowie den Gebietserhaltungsanspruch der Anwohner.

Die Rechtssicherheit der Anwohner wird ebenfalls durch die Veränderung und wesentliche Vergrößerung der Erweiterungsfläche des Rahmenplanes, verletzt.

Im Umfeld wurden aufgrund der Informationen der Stadt und des Gemeinderates, dass die Ostseite auf keinen Fall so geplant wird wie die Westseite, Investitionen in die Häuser getätigt.

Die Verkehrssituation fließender Verkehr wurde trotz der jetzt doppelt so vielen Wohneinheiten nicht erneut geprüft. Der Maienweg ist keine gut ausgebaute Straße und es besteht bereits heute eine prekäre Situation für den fließenden Verkehr. Zusätzlich ist auch der Ortskern von Söflingen überlastet.

Das allgemeine vorhandene Wege- und Fahrrecht Ostseite wurde nicht beachtet.

Es gibt eine Bauverbotszone. Eine Überprüfung der Gründe dafür fand nicht statt.

Die Bodenbeschaffung wurde nicht geprüft, besonders bei Bauarbeiten im Bereich der Anwohner Ostseite gab es bereits in der Vergangenheit Rissbildungen an den Gebäuden und Mauern. Das Gelände wurde möglicherweise nach dem Krieg nur mit Schutt aufgefüllt und ist instabil. Somit fehlt auch ein Gutachten über die Bodenbeschaffenheit.

Sämtliche Gründe der Stadt sowie des Gemeinderates aufgrund der kleinteiligen Umgebungsbebauung Ostseite, die gegen die anfänglich vorgesehene Bebauung Ostseite vorgetragen wurden und zur Teilung in Ost- und Westseite führten, fanden keine Einbindung in den jetzigen Aufstellungsbeschluss. Zudem legt der Bauträger Pläne vor, bei denen Abstandsflächen nicht dem Rahmenplan entsprechen. Diese waren mit 0,6 festgelegt. Diese werden jetzt wesentlich in Richtung Maienweg 10 unterschritten. Beim Verkäufer des zugekauften Grundstücks, der ebenfalls direkter Anlieger ist, wird zwar mit dessen Einverständnis die Abstandsfläche von 0,6 auch unterschritten, sie liegt jedoch über der Fläche zum Maienweg 10.

Es wird noch überdimensionierter wie anfänglich vorgesehen war, gebaut, obwohl die erste Planung verworfen wurde. Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht für den Ostteil der anfänglichen Gesamtplanung im Rahmenplan (40 Wohneinheiten). Die vorhandene Bauleitlinienplanung und das Baurecht wurden nicht angemessen geprüft. Der vorhandene Flächennutzungsplan, der nur nichtstörendes Gewerbe zulässt, wurde nicht beachtet, da nur die Möglichkeit von zwei Gewerbeeinheiten ohne nähere Erklärung in der Beschlussvorlage genannt wird. Es fehlt eine klare Angabe über die vorgesehene Nutzung. Somit kann auch nicht der ggf. vorhandene zusätzliche Bedarf an Parkfläche geprüft bzw. dies in einem Verkehrsgutachten berücksichtigt werden.

Obwohl die Stadt Ulm (siehe Anlage Frau Rezek) mehrfach auf die kleinteilige Umgebungsbebauung Ostseite und das vorhandene Baurecht Bezug nahm, wurde dies beim Aufstellungsbeschluss ignoriert. Hierzu liegt auch ein Schreiben der Stadt Ulm als Anlage bei, bei der zur einer Einwendung betreffend der Westseite von der Stadt Stellung genommen wurde. Im Umkehrschluss der städtischen Begründung für die Westseite bedeutet der markierte Satz, dass die Ostseite kleinteilig geprägt ist.

Es wird die Veränderung eines gesamten Wohngebietes, das kleinteilig geprägt ist, eingeleitet. Dies geschieht durch das bewusste Inkaufnehmen der zukünftig möglichen Ausnahmen gemäss BauGB §31. Dieser Umstand wurde nicht hinreichend im Zusammenhang mit der Größe/Höhe der Baukörper sowie der Dachgestaltung berücksichtigt. Dies verletzt den Gebietserhaltungsanspruch der Anwohner im Umfeld.

Das Vorhaben ist nachbarschädigend, widerspricht dem Rücksichtnahmegebot sowie dem Abstandsflächenrecht. Die gesamten Baukörper in Richtung Maienweg / Harthäuser Str. sind überdimensioniert. Es gibt Erhöhungen um angeblich Geländeverlauf auszugleichen so dass die endgültige Höhe bei ca. 14 m liegt. Zum Vergleich: Die relative Gebäudehöhe Bebauung Areal Krankenhaus Westseite liegt, direkt anschließend an die vorhandenen Hochhäuser, bei max. 12,65 m. Diese Höhe wurde als architektonischer Übergang von den vorhandenen Hochhäuser in die Umgebungsbebauung begründet.

Auf dem zugekauften Grundstück plant der Bauträger mit 3 Geschossen plus einem Staffelgeschoss Richtung Osten, direkt zwischen der kleinteiligen Bebauung und bei dem Gebäude neben dem Haus Maienweg 10 setzt er das Erdgeschoss 1,5 m über Grund.

In der heutigen Zeit kann eine Gebäudehöhe einschließlic Angabe von Messpunkten bis

auf den Zentimeter genau in einem Bebauungsplan angegeben werden. Deshalb ist kein Spielraum in der Gebäudehöhe erforderlich.

Das alte Krankenhaus, das mit einem großen Abstand zu der kleinteiligen Bebauung steht, hat eine Sonderhöhe. Die geplante Bebauung führt zu einer Verunstaltung (Begriff aus dem Baurecht) des Straßenbildes.

Durch Flachdächer kann eine Gesetzeslücke genutzt werden, die ein Staffelgeschoss erlaubt. Im Bereich der Ostseite gibt es keine Flachdächer. Auch das regelmäßig als Argument herangezogene Krankenhaus hat kein Flachdach. Somit ist diese, der Umgebungsbebauung nicht entsprechende, Dachform nur zum Vorteil des Bauträgers und würdigt nicht die Umgebung.

Es wurden keine Auswirkungen auf das Stadtklima auch im Umfeld begutachtet, da es sich um einen gravierenden Eingriff in die bisher vorhandene Bebauung sowie den Baumbestand handelt, der durch die Hanglage und die Hauptwindrichtung aus Westen verstärkt wird.

Die Naturschutzbehörde wird erst nach dem Aufstellungsbeschluss eingebunden, obwohl ein Grundstück zugekauft wurde. Dieses Grundstück bildet eine Einheit (Biotop) mit den umliegenden Gärten mit einer innerstädtisch schützenswerten Artenvielfalt wie Kröten, Lurche, Frösche, Fledermäuse, Nistplätze von Raben- und Greifvögeln, Jagdgebiet eines Eisvogels, Graureiher, Singvögeln, diverse Libellenarten, Wildbienen- und Hummeln, alte Obstbäume usw.. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht diese Verpflichtung, zumal wenn dieser um ein Grundstück mit altem Obstbäumen, das nicht im Rahmenplan eingebunden war, erweitert wird.

Aufgrund der Hang- und Nordlage ist die Besonnung der genutzten Hausgärten sehr ungünstig. Somit ist die Planung eigentumsverletzend, nachbarschädigend und widerspricht dem Rücksichtnahmegebot. Die, nur in wenigen Monaten mögliche Nutzung in den Abendstunden, wird durch die überdimensionierten Baukörper wesentlich beeinträchtigt.

Eine Nachverdichtung d.h. Schaffung von Wohnraum wäre grundsätzlich möglich unter Einhaltung der Rechte der Anwohner und höherrangigem Recht. Die jetzige Planung sowie der Aufstellungsbeschluss, basierend u.a. auf widersprüchlichen Plänen, dient nur der Profitmaximierung eines Einzelnen. Die nachbarlichen Interessen und Rechte sind in keiner Weise angemessen gewürdigt.

Anlagen
Schreiben Frau Rezek
Schreiben Stadt Ulm an
Pläne

Stuttgart, 21. Oktober 2015

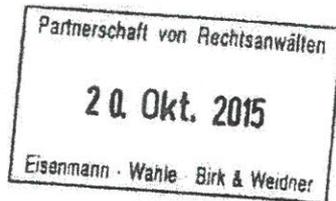
Bitte stets angeben:

Sehr geehrte

sehr geehrter

in der Anlage erhalten Sie eine Kopie des Schreibens der Stadt Ulm vom 15.10.2015 – bei uns eingegangen am 20.10.2015. Wie es zu dem ergänzenden Verfahren gekommen ist, lässt sich von hieraus nicht nachvollziehen, mag aber im Moment dahingestellt bleiben. Könnten wir uns über das weitere Vorgehen – gerne auch telefonisch – kurz abstimmen?

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Ulm · SUB · 89070 Ulm

Münchner Strasse 2

Sachbearbeitung Heinrich Kastler
Telefon (0731) 161-6150
Telefax (0731) 161-1630
Unser Zeichen SUB 611/32
Datum 15.10.2015

					6	Sf
					TT	NT
				FP/A	RS	RB
				T.not		zK
FR.				mk	kr	ls
B	Scr	Bü	HR	nm	gk	ma
zK	HS	D		bu	in	
St		Bä				

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“

Ihre Schreiben vom 21.05.2015 und 29.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Ulm hat die zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches geprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.2015 und 14.10.2015 (Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 BauGB und rückwirkende Inkraftsetzung zum 30.07.2015) beschlossen, die Anregungen folgendermaßen zu behandeln:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen, innerstädtischen Fläche. Durch die Nutzung des Plangebietes wird dem Leitsatz des Vorranges der Innenentwicklung Rechnung getragen. Eine erhebliche negative Veränderung ist nicht erkennbar.

1:
Bei der im Zusammenhang mit dem Rahmenplan angegebenen Wohnungszahl handelt es sich um eine unverbindliche und sehr niedrig angesetzte Zahl für das Gesamtgrundstück. Dabei wurde das nun innerhalb des Plangebietes einbezogene Grundstück Fl.st. Nr. 1235/2 nicht berücksichtigt. Diese Aussage wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung unter Einbeziehung von externen Fachgutachtern durch die Auswahl des prämierten Entwurfes vom Architekturbüro Braunger Wörtz mit 37 Einheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 100 m² für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konkretisiert und aus städtebaulicher Sicht als verträglich angesehen. Die überarbeitete Planung sieht nun 49 Wohneinheiten westlich des Klinikgebäudes mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 80 m² vor. 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 Tiefgarage 0,55 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Auf dieser Grundlage wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan bearbeitet.

Das Plangebiet bildet mit der vorgesehenen Bebauung einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen den nördlich gelegenen, verdichteten Geschossgebäuden und der Einzelhausbebauung im Süden.

2:

Die Zufahrt zur Tiefgarage 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.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Tiefgarage ergibt bei einem 2-fachen Umschlag mit Ein- und Ausfahrten 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.

Derzeit ist die konkrete Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes nicht bekannt. Eine Aussage über die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist damit nicht möglich. Auch mit der in einem 2. Abschnitt vorgesehenen Planung für die Wiedernutzung des alten Krankenhauses sowie einer ergänzenden Bebauung ist derzeit keine wesentliche Verschärfung der verkehrlichen Erschließung der gesamten Flächen erkennbar.

3:

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.

Begründung Westseite !

4:

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.

Wahlabschluss: Ostseite

5:

Der Klarname des Einwenders wurde versehentlich aufgeführt und nicht eingeschwärzt. Im Rahmen der Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss wird der Name anonymisiert.

= kleinteilig

Die Aussagen zum Datenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die datenschutzrechtlichen Belange der Einwender werden zukünftig ordnungsgemäß beachtet.

Die gesamte Beschlussvorlage kann im Internet eingesehen werden unter:
www.ulm.de > Politik + Verwaltung > Rathaus > Gemeinderat online >
zur Bürgerinfo gelangen Sie *hier* > Sitzungskalender > Sitzungstermin anklicken >
GD-Nr. bei gewünschtem Bebauungsplan anklicken.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

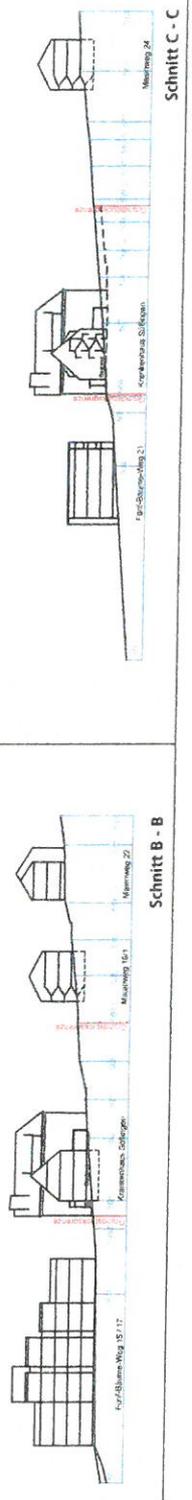




- Geltungsbereich Rahmenplan
- Bestandserhalt
- Wohnen/ Soziale Nutzungen
Gesundheits-einrichtungen
- Baufeld Wohnungsbau
- Interne Erschließungsstraße
- Fußweg
- neue Fusswegverbindung
- Tiefgaragenzufahrt
- Leitungen/ Einrichtungen SWU
- Stellplätze Bestand
- Grünfläche
- Baumbestand geringer Bedeutung
- zu erhaltende Bäume
- Baumerhalt wünschenswert
- Höhenlinie

Anlage 1 zu GD 424/11

Rahmenplan
Areal ehemaliges Krankenhaus Söflinger
 Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung,
 Umwelt, Baurecht
 ulm
 M 1 : 1000
 AR- 27.10.2011

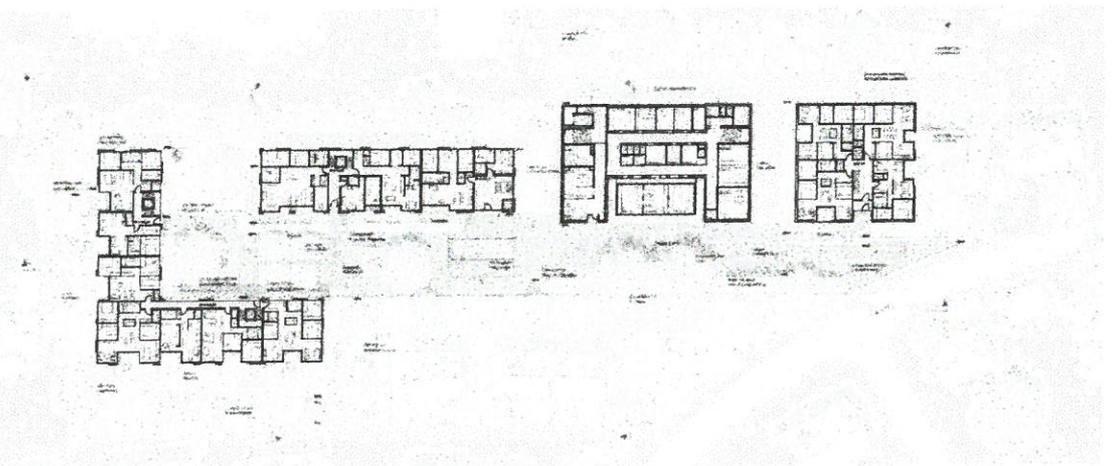
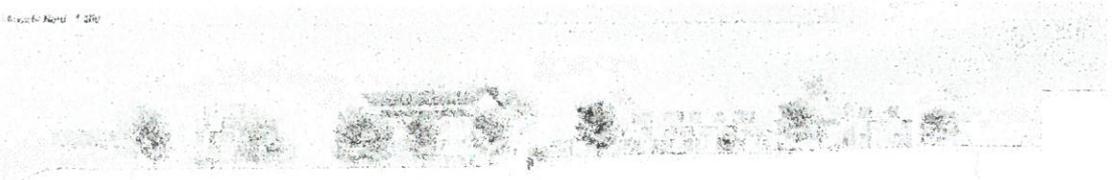
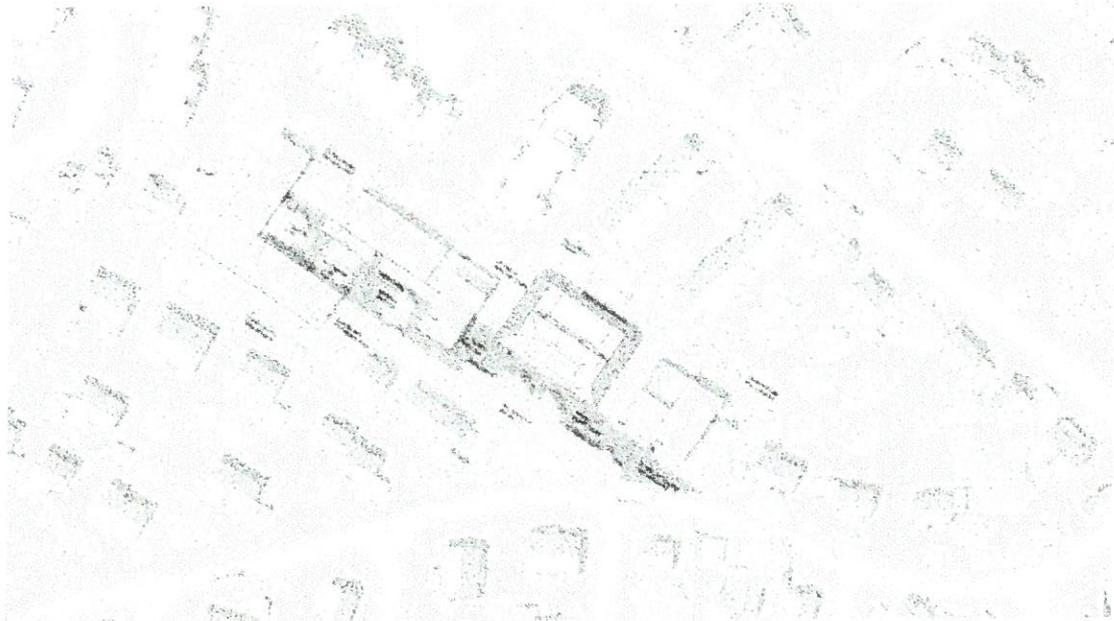


Nachträglich aufzunehm. Fläche

Umgebungsplanung Ostseite

Anlage 1.1 zu GD 378/14

Braunger Wörtz Architekten, Ulm



Entscheidung

2015:

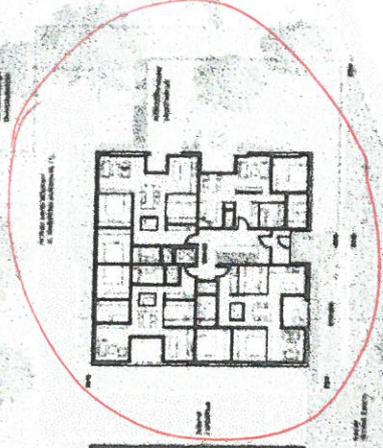
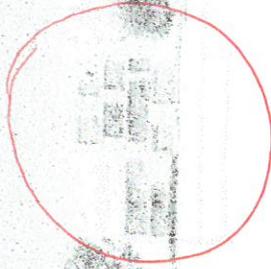
Zu hoch!

Zu massiv!

passt nicht
in Klein-

teilig

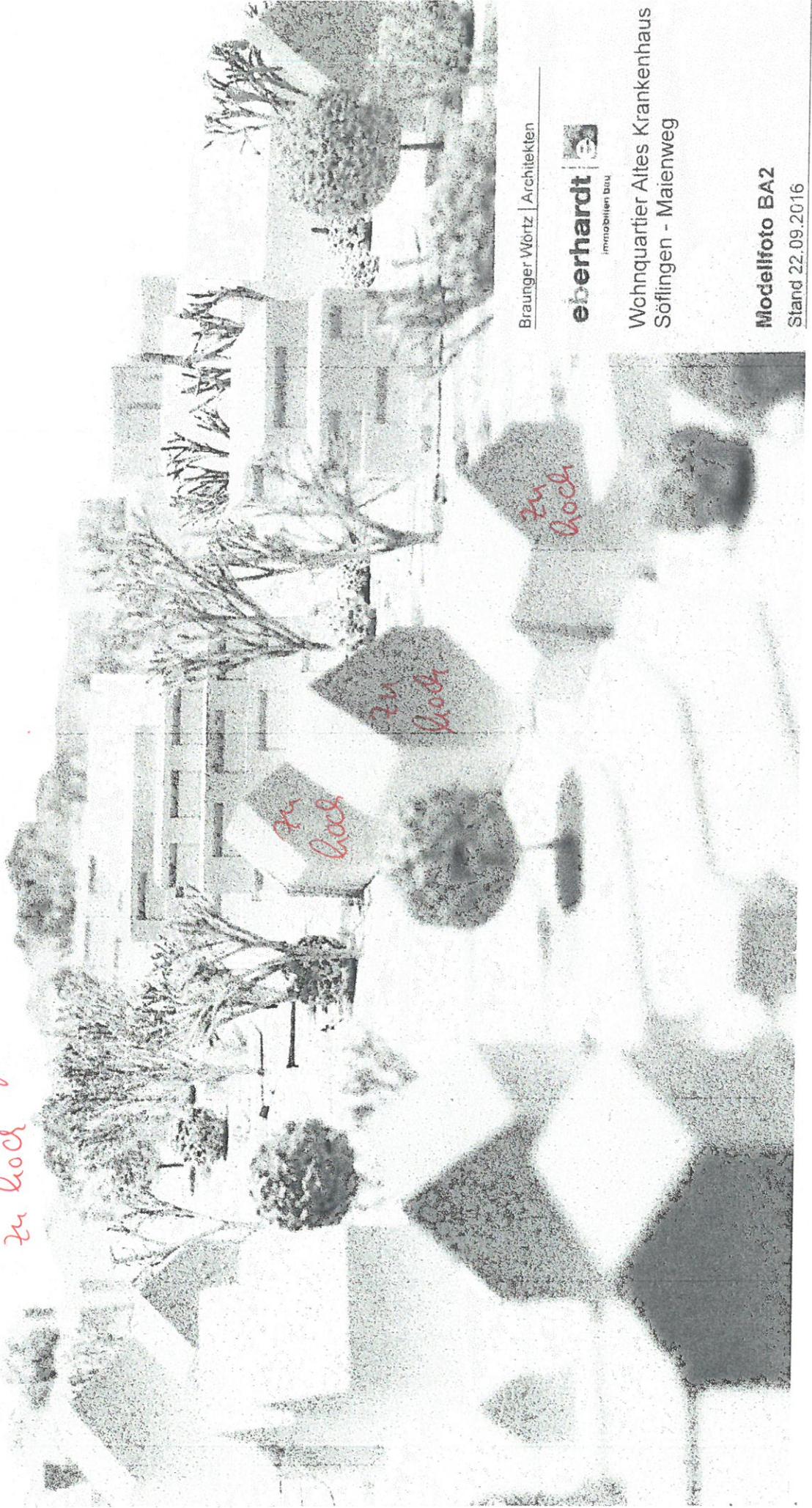
Umgebung-
bebauung



Gegebenkeiten

Erspricht leicht den örtlichen

↓ Höhen darstellungen
zu hoch



Braunger Wörtz | Architekten

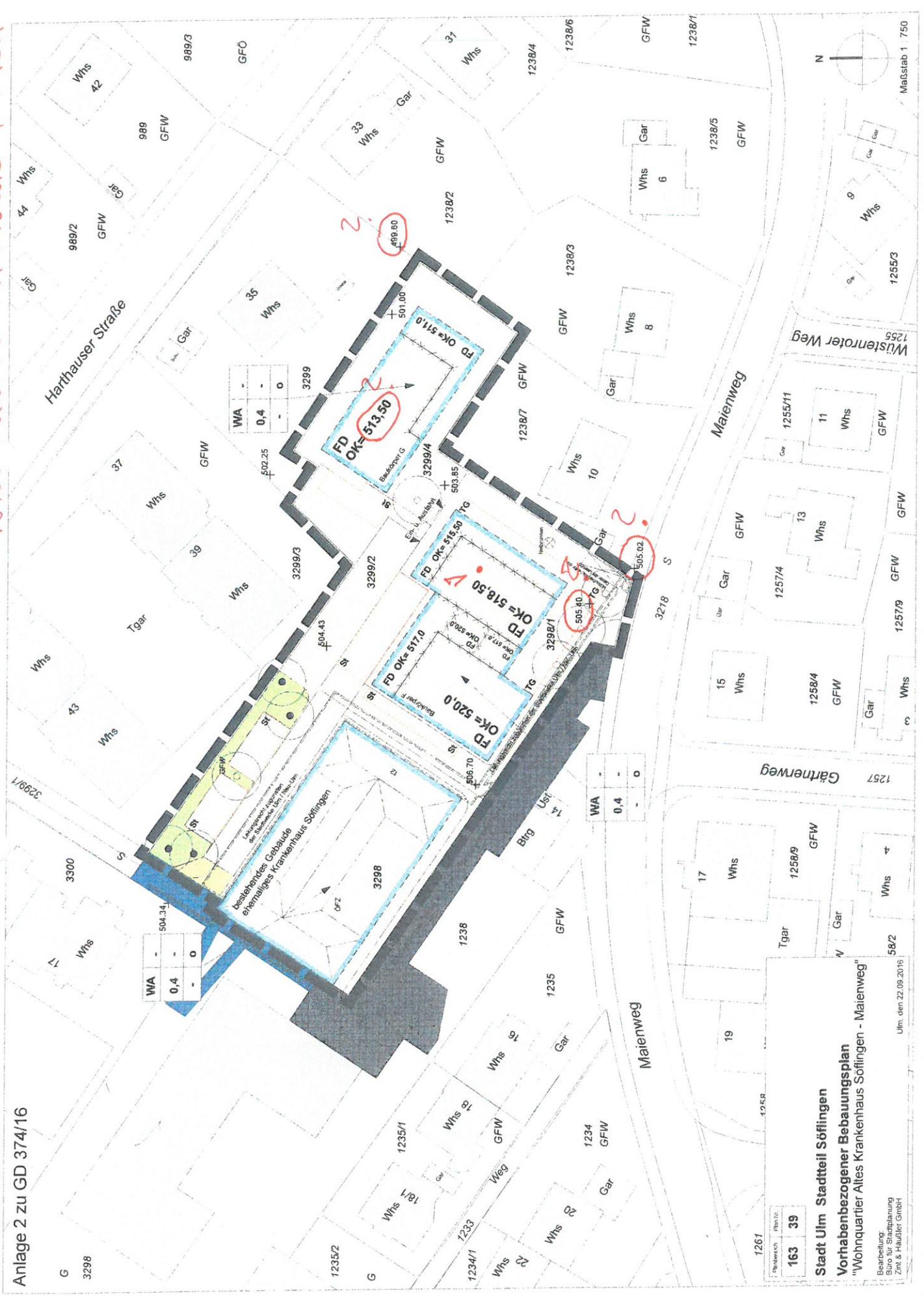


Wohnquartier Altes Krankenhaus
Söflingen - Maienweg

Modellfoto BA2

Stand 22.09.2016

Nicht nachvollziehbare Höhen



WA	-	504.34	-	-	0
	0,4	-	-	-	0

WA	-	3299	-	-	0
	0,4	-	-	-	0

WA	-	-	-	-	0
	0,4	-	-	-	0

bestehendes Gebäude
erhaltenes Krankenhaus Söflingen

Anlage 2 zu GD 374/16

Plan Nr. 163 39

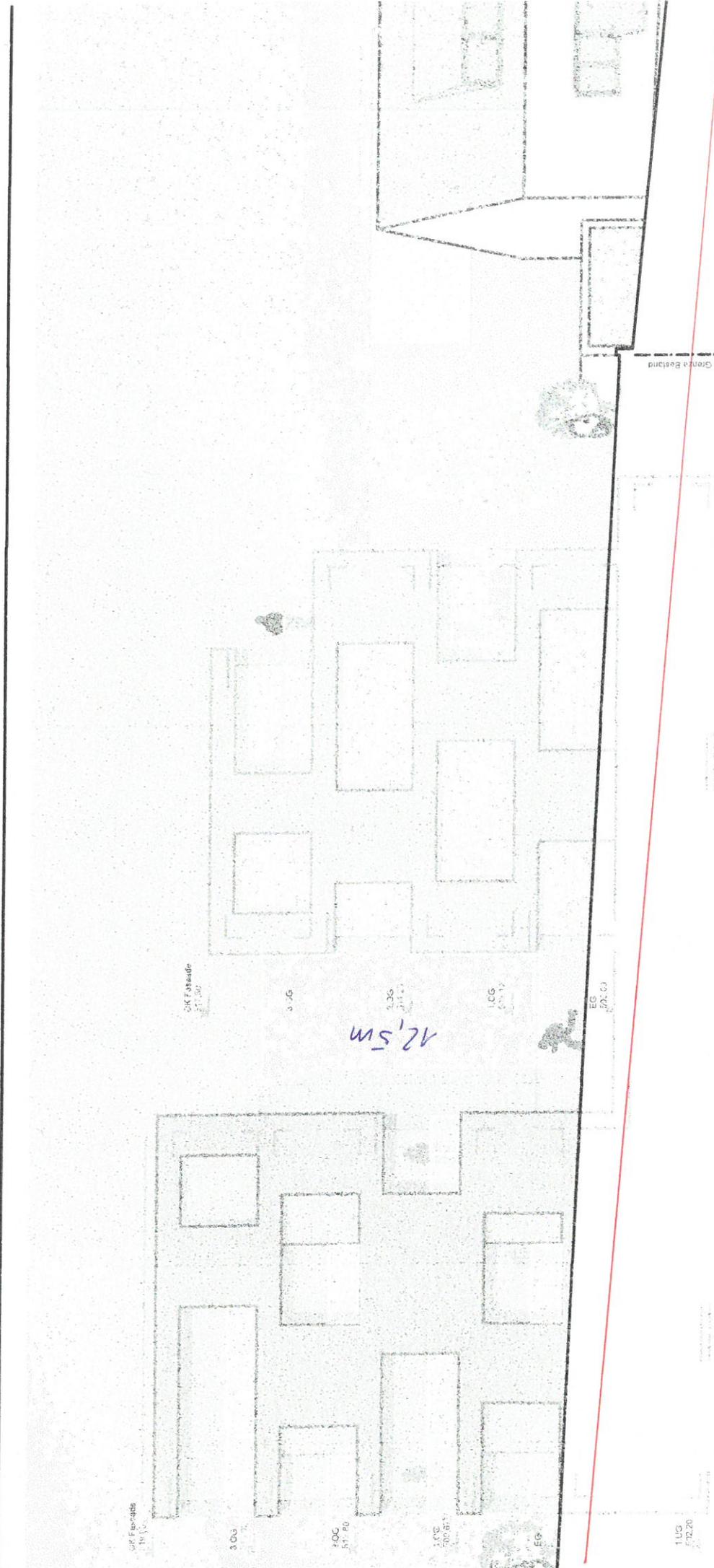
Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Malenweg"

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Ulm, den 22.09.2016

Ulm, den 22.09.2016

Maßstab 1 : 750



rote Linie =
tatsächlich

Fläche verlauf
über tatsächlichen
Fläche verlauf

EG ca. 1,3 m

Fibel austickt und Höhe falsch

OK Fassade

3.00

2.00

4.00

EB

OK Fassade

3.00

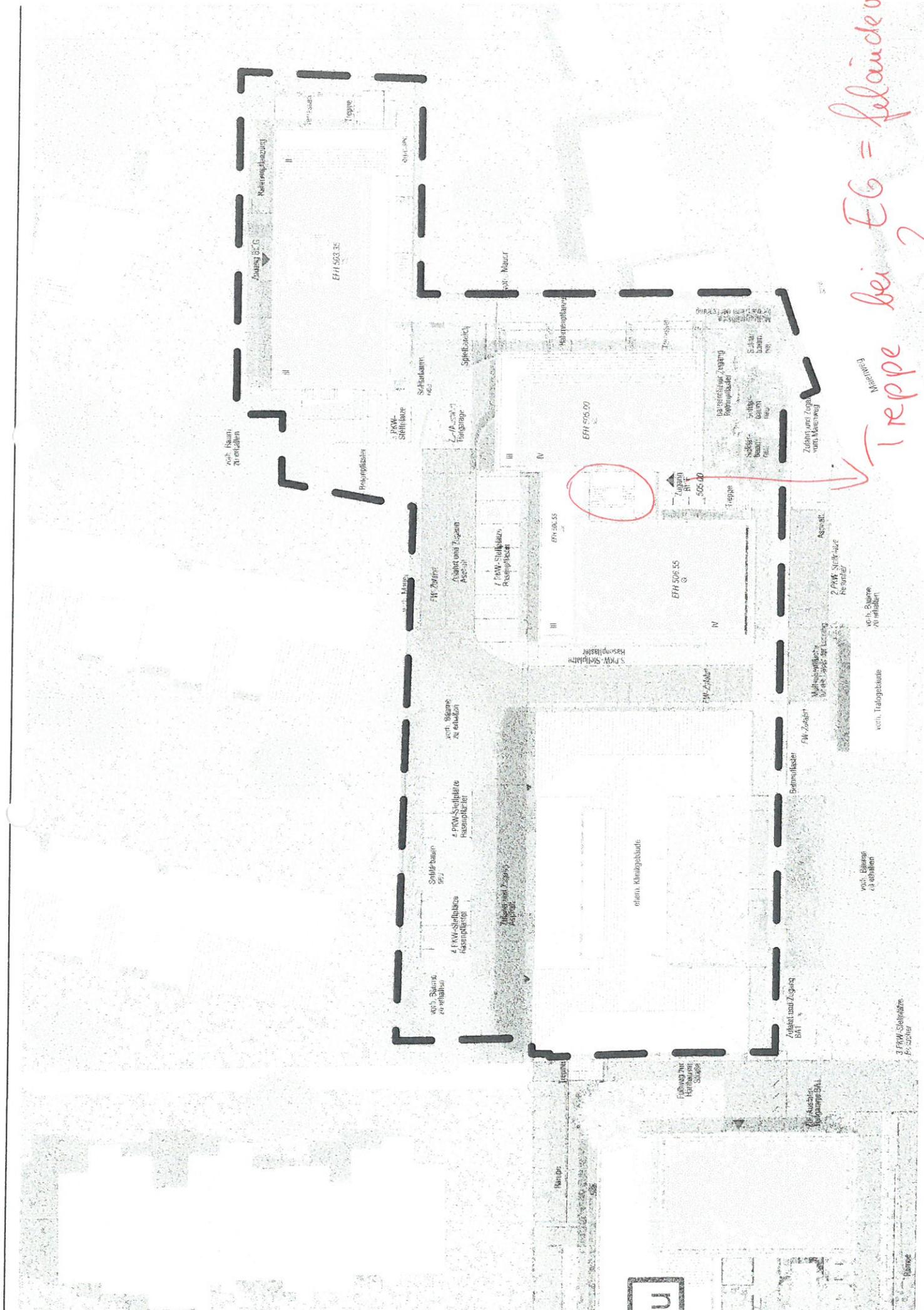
2.00

1.00

1.00

2.00





Treppe bei EG = Geländeverlauf?



Fläche

3 PKW-Stellplätze
Fußgänger

2 PKW-Stellplätze
Fußgänger

Fußweg zur
Hauptausfahrt

Zugang zum
BA1

505 Blöcke
abhalten

PKW-Flur

Mitbeschriftete
Mehrzweck-Lösung

2 PKW-Stellplätze
Fußgänger

vorh. Blöcke
abhalten

Asphalt

Zugang zum
Mehrzweck

Schleif-
bahn
Fußgänger

3 PKW-
Stellplätze

Asphalt

505 Blöcke
abhalten

Zugang zum
BA1

505 Blöcke
abhalten

3 PKW-
Stellplätze

Asphalt

Handwritten note: Treppe bei EG = Geländeverlauf?

Von: "Rezek, Anja (Stadt Ulm)" <a.rezek@ulm.de>

Cc: "Jescheck, Volker (Stadt Ulm)" <v.jescheck@ulm.de>

Betreff: Areal Krankenhaus Söflingen_ Ihre Email

Datum: Wed, 15 Feb 2012 10:45:39 +0100

Sehr geehrter

das Universitätsklinikum sucht derzeit einen Investor. Wie in der Bürgerversammlung mitgeteilt, besteht die Möglichkeit eines Investoren-Betreiber-Modells. Verbindliche Nutzungsaussagen gibt es noch nicht. Ein Nutzungsinteresse für den Bestand ist für dessen Erhalt wichtig.

Die Thematik Nordhanglage in Verbindung mit der Umgebungsstruktur wurde berücksichtigt und schlägt sich in erweiterten Abstandsflächen nieder. Der Umgang mit dem Gelände wird ein Aspekt bei der Beurteilung alternativer Planungen sein. Eine Verschattungsstudie wird es geben, wenn eine konkretere Planung vorliegt.

In der Beschlussvorlage zum Rahmenplan steht, dass die Höchstmaße der Baunutzungsverordnung (und dies sind GFZ und GRZ) nicht zu überschreiten sind.

Ihre Fragen zu dem Containerstandort des Krankenhauses und der Bebauung Harthausener Straße 37-43 beantworten wir Ihnen gerne.

Der Containerbau wurde im Dezember 2001 unter Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) von der im Bebauungsplan „Harthausener Straße – Krankenhaus Söflingen“ ausgewiesenen unüberbaubaren Fläche genehmigt, befristet bis zum 31.12.2005. Die Befristung wurde auf Antrag im Dezember 2005 bis zum 31.12.2012 verlängert.

Die Bebauung Harthausener Straße 37-43 wurde 1989 mit Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Baugrenze, der maximalen Anzahl der Wohnungen und der festgesetzten Bauweise (Hausgruppen) erteilt. Die Befreiungen konnten aufgrund der atypischen Situation im Baugebiet erteilt werden. Sie wurden umfassend begründet. Die Bebauung stellte eine Vermittlung zwischen den südlich und nördlich gelegenen, bestehenden Wohngebäuden dar. Entsprechend der zu dem Zeitpunkt gültigen Fassung der Landesbauordnung wurden die direkt an das Grundstück angrenzenden Nachbarn zum Genehmigungsverfahren gehört.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

A. Rezek

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Münchner Straße 2, 89073 Ulm

Tel.: 0731/ 161-6303

Fax: 0731/ 161-1630

[mailto:A.Rezek@ulm.de]

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 23. Nov. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	2				

Ulm, den 22.11.2016

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



Äußerungen zum Aufstellungsbeschluss „Vorhabenbezogener Bebauungsplan > Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen Maienweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner im Maienweg sind wir von der geplanten Fortsetzung der Baumaßnahmen auf der Ostseite des Krankenhausareals durch die Fa. Eberhardt nur indirekt betroffen, wir möchten uns aber dennoch zu den bisher erkennbaren Planungen äußern, wobei wir uns v.a. auch auf die Äußerungen der Maienweg beziehen, die sie in ihrem Schreiben vom 21.11. an die Stadt Ulm formuliert hat.

Wenn man heutzutage davon ausgeht, dass eine städtebauliche Nachverdichtung, d.h. Schaffung von mehr Wohnraum, notwendig erscheint, dann kann diese Entwicklung aber nicht bedeuten, dass baurechtliche und nachbarrechtliche Rechte und Interessen nicht oder zu wenig beachtet werden. Die Bürgerinformation zur weiteren Bebauung der Ostseite am 9.11.2016 im Clarissenhof hat diese Problematik doch recht deutlich zum Ausdruck gebracht.

Das Schreiben von _____ thematisiert aus unserer Sicht die Problematik der geplanten Baumaßnahmen auf der Ostseite des alten Krankenhauses sowie auf dem nachgekauften Grundstück sehr detailliert und kenntnisreich. Aus diesen Darlegungen möchten wir ein paar wesentliche Gedanken und Aspekte aufgreifen. Dies tun wir, weil wir davon überzeugt sind, dass es sich um Gedanken handelt, die mit Blick auf das vorhandene und gegebene Baurecht sowie auf die örtlichen Gegebenheiten bei den weiteren Planungen und Beschlüssen unbedingt bedacht werden sollten.

Im einzelnen möchten wir folgende Punkte anführen, die auch aus unserer Sicht Beachtung finden sollten:

- Beachtung bestehender Bau- und Bebauungspläne sowohl für das Krankenhausareal als auch für das nachgekaufte Grundstück;
- Beachtung der korrekten Handhabung und Anwendung des Rahmenplans für das gesamte Projekt;
- Beachtung der kleinteiligen Umgebungsbebauung und Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern sowohl gegenüber dem alten Krankenhaus als auch gegenüber der kleinteilig bebauten Ostseite des Krankenhauses;
- Beachtung bzw. Überprüfung der Bodenbeschaffenheit (Baugrund) der zu bebauenden Fläche;

- Beachtung bzw. genaue, korrekte Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten bei der Erstellung von Plänen: Höhenlinien, Bezugslinien, Geschossdarstellungen, Darstellung umgebender Häuser mit Anbauten und Garagen;
- Beachtung des Abstandflächenrechts, v.a. zu Grundstück Maienweg 10;
- Beachtung der Beschattung und Besonnung von Gebäuden und Gärten;
- Beachtung der Verkehrs- und Parksituation, v.a. wenn zusätzlich zu den geplanten 42 Wohnungen noch die Möglichkeit von zwei Gewerbeeinheiten genannt ist, was für die Erfordernis eines neuen Verkehrsgutachtens spricht;
- weitere Punkte, die beachtet werden sollten, sind dem Schreiben Kübler zu entnehmen;

Wir möchten hier aus diesem Schreiben den wichtigsten Satz zitieren:

„Besonders für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollte möglichst frühzeitig die Klärung aller Belange und Probleme sorgfältig erfasst sowie die Bürger umfassend beteiligt werden. Es sollte sichergestellt werden, dass höher-rangiges sowie drittschützendes Recht wie Eigentumsschutz, Nachbarschutz, Gebiets-erhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot eingehalten und beachtet werden.“

Angesichts der Tatsache, dass sich sowohl bei der Ortsbegehung von Bauträger und Anwohnern als auch bei der Bürgerinformation vom 9.11.2016, an der wir auch teil-genommen haben, erhebliche Probleme, Unklarheiten und Ungenauigkeiten sowie einige offene Fragen gezeigt haben, kann man diese Bitte der _____ um sorgfältige Prüfung sowie um Beachtung gegebener Rechte, Schutzvorschriften und nachbarlicher Rechte nur unterstützen, weil wir auch unsere Rechte als Anwohner durch die geplante Bebauung verletzt sehen.

Auch den Nachverdichtungen, die von großen Bauträgern geplant und vollzogen werden, sind rechtliche Grenzen gesetzt, die mit Rücksicht auf vielfältige Aspekte, wie sie in diesem Schreiben nur angedeutet werden können, sorgfältig ausgelotet werden sollten bzw. müssen.

Mit freundlichen Grüßen .

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 28. Nov. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	57				

U

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

Vorab über FAX: 161-1630

Ulm, den 25.11.2016

**Neubebauung östliches Areal des Söflinger Krankenhauses
Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren zur Neuordnung der Grundstücke
Flur-Nr. 3298, 3298/1, 3299/2, 3299/4**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt betroffene Anlieger bringen wir folgende Einwände vor:

Durch die geplante Neubebauung wird der Gebietscharakter unseres in Jahrzehnten gewachsenen Wohngebietes massiv und nachhaltig verändert.

1.) Die überdimensionierten Baukörper fügen sich aufgrund ihrer Formensprache absolut nicht so harmonisch, wie es von Seiten des Bauträgers immer dargestellt wird, in die vorhandene Bebauung ein.

Diese Feststellung trifft insbesondere auf die Bebauung des _____ Grundstückes zu. Für dieses Flurstück existiert ein gültiger Bebauungsplan, der unserem Wohngebiet bezüglich der Ausführung der Bebauung (u.a. z.B. Satteldach und nicht Flachdach) wenigstens noch Rechnung trägt. Außerdem besteht dort ein Baufenster, welches dem Bauträger immer noch ausreichend Platz für ein entsprechendes Gebäude ermöglicht.

Was bei der Durchsicht der Planunterlagen für das gesamte Objekt, also auch gerade betreffend der an der östlichen Seite des alten Söflinger Krankenhauses geplanten Gebäude, auffällt, sind - wie nachstehend dargelegt - falsche Höhenangaben, die dazu führen, das Bauvorhaben optisch niedriger erscheinen zu lassen, als tatsächlich gebaut wird. Die Fehlerhaftigkeit dieser Höhenangaben wurde uns sogar bei der Bürgerinformation vom 09.11.2016 bestätigt.

Baukörper F:

Dieser Gebäudeteil hat auf der Ostseite eine EFH (Erdgeschoß-Fußbodenhöhe) von 505,00. Bei einer vom Bauträger beabsichtigten Geschoßhöhe von 3,10 m kommt man bei einer 4-geschossigen Bebauung auf eine Gebäudehöhe von 517,40. Auf dem Plan ist dagegen eine

Höhe von 518,50 ausgewiesen, also eine Höhenabweichung zu Gunsten des Bauträgers von plus 1,10 m (siehe Anlagen 1 und 2) !

Baukörper G:

Dieser Gebäudeteil steht auf einer Geländehöhe von 501,00. Die EFH liegt bei 503,35. Warum liegt das Erdgeschoß 2,35 m über Geländehöhe? Das Gebäude ist 3 geschossig, also 9,30 m hoch. Ausgehend von der EFH von 503,35 ergibt sich damit eine Gebäudehöhe von 512,65. Auf dem Plan ausgewiesen ist dagegen eine Höhe von 513,50 somit gleichfalls eine Höhenabweichung zu Gunsten des Bauträgers von plus 0,85 m (siehe Anlagen 1 und 2) !

Gehen wir von den geplanten Höhen aus, sehen wir uns als direkte Anlieger mit dem Baukörper F wie folgt konfrontiert:

Unser Haus Maienweg hat eine Firsthöhe von 8,95 m. Dagegen steht nun der Baukörper F mit einer Höhe von 13,5 m. Daraus ergibt sich ein Höhengsprung von 4,55 m. Dieser Höhenunterschied ist für uns vollkommen inakzeptabel! Von einem harmonischen Übergang kann hier keine Rede sein. Das immer gerne zitierte Staffelgeschoß bringt dahingehend überhaupt keine Entspannung der Höhengsituation. Der Baukörper ist absolut zu massig. Die beiliegende Skizze aus dem Originalplan (Anlage 3) verdeutlicht diese Situation. Außerdem ist zu beanstanden, daß der viel zu kleine Bauabstand im Bereich des Notbrunnens nicht zuletzt auch durch die Tatsache, daß unsere Terrasse auf der Nordseite unseres Hauses natürlicherweise schon wenig Sonne hat, für uns noch eine zusätzliche Beschattung mit sich bringen wird.

Eine ähnliche Situation haben wir im Falle des Baukörpers G. als direkte Anliegerin, Harthausener Straße deren Garten auf der Höhe 500,00 liegt, sieht von ihrer Terrasse, wenn Sie in westlicher Richtung schaut, einen Gebäudeklotz mit einer Höhe von FD OK 513,50. Dieses Gebäude wird mit einer auf der Ostseite liegenden 100 m² Einliegerwohnung sogar zu einem 4-geschossigen Gebäude. Wir verweisen diesbezüglich auf den Textteil des bestehenden Bebauungsplanes und die dortigen Angaben zur maximalen Geschoszahl.

2.) Bei der Bebauung ist zu beachten, dass die vorhandenen Einfamilienhäuser im Maienweg vorwiegend auf Hanggrundstücken mit grob nach Norden zeigenden Gärten liegen. Zumindest in unserem Fall ist es so, dass unser Garten in nördlicher Richtung allmählich abrutscht und so damit zu rechnen ist, dass diese Erdbewegung durch die geplante Bautätigkeit noch verstärkt wird. Wir werden daher im Bebauungsfall ein Bodengutachten fordern.

3.) Ungelöst bleibt nach wie vor die Verkehrssituation. Zu Beginn des gesamten Bauvorhabens wurde bei der ersten Bürgerinformation im Gasthof Krone am 20.07.2011 seitens Herrn Jeschek versichert, dass die Bebauung des gesamten Krankenhausareals mit insgesamt circa 45 - 50 Wohneinheiten erfolgen werde. Diese Zusicherung bezog sich sowohl auf den westlichen Teil des Krankenhauses, der derzeit bebaut wird, als auch auf das noch zu bebauende östliche Gelände.

Tatsächlich wurden im ersten Bauabschnitt insgesamt bereits 49 Wohnungen gebaut. Für den geplanten zweiten Bauabschnitt östlich des Krankenhauses sind nunmehr weitere 28 Wohneinheiten in den beiden Neubauten vorgesehen. Innerhalb des ehemaligen Krankenhausgebäudes sind insgesamt circa 16 Wohneinheiten oder alternativ 10 Wohneinheiten plus 2 Gewerbeeinheiten geplant. Spätestens dadurch wird die einzige Zufahrt für sämtliche Wohnungen allein über den Maienweg inakzeptabel, sowohl hinsichtlich der Frequentierung, der Parksituation, einschließlich der damit verbundenen Problematik hinsichtlich des aufgrund der geringen Breite nicht mehr möglichen fließenden Verkehrs im Maienweg als auch im Hinblick auf die Lärmbelastung, insbesondere zu Arbeitszeiten morgens und abends.

4.) Die im Maienweg vorgegebene Umgebungsbebauung erlaubt absolut keine Verdichtung in diesem Ausmaß. Auch die beiden Reihenhauszeilen unterhalb des Krankenhauses zur Harthäuser Straße ergeben keine andere Einschätzung. Das gesamte Gebiet zeichnet sich im Wesentlichen durch Einfamilien- und Doppelhäuser aus, die den Charakter von Söflingen repräsentieren. Schon allein deshalb kann diese Verdichtung auf dem Grundstück nicht fortgesetzt werden. Das geplante 4-geschossige Gebäude, das insgesamt 8 Wohnungen, darunter eine Einliegerwohnung mit 100 qm, vorsieht, steht dem Charakter der umliegenden Einfamilienhäuser diametral entgegen. Es ist fraglich, wie diese Bebauung städtebaulich begründet werden kann. Zumal bei einer kleinteiligen Bebauung mit z.B. einem Doppelhaus lediglich 6 Wohnungen entfallen würden, und damit nur ein unwesentlicher Teil an Wohnungen, gemessen an der gesamten Anzahl von über 80 Wohneinheiten auf dem gesamten Krankenhausareal.

Die geplante Bebauung im Grundstück als rechteckiger Kubus ist ein absoluter Fremdkörper, gerade wegen der Höhe und des fehlenden Satteldaches. Aus diesem Grunde trägt bereits der bisherige Bebauungsplan, der ein Satteldach vorschreibt, dem oben beschriebenen städtebaulichen Charakter Rechnung. Es sollte damals nur so gebaut werden dürfen, dass sich das neue Bauvorhaben problemlos in die bisherige Bebauung einfügt. Unseres Erachtens kann zum heutigen Zeitpunkt nichts anderes gelten.

Ohne auf weitere Probleme der beabsichtigten Bebauung einzugehen, bitten wir Sie, die ganze Angelegenheit zu Gunsten des Erhalts eines gewachsenen Wohnviertels genau zu überprüfen.

Bereits heute teilen wir Ihnen mit, dass wir uns mit allen Mitteln, die uns zur Verfügung stehen, gegen die in dieser Form geplante Bebauung wehren werden.

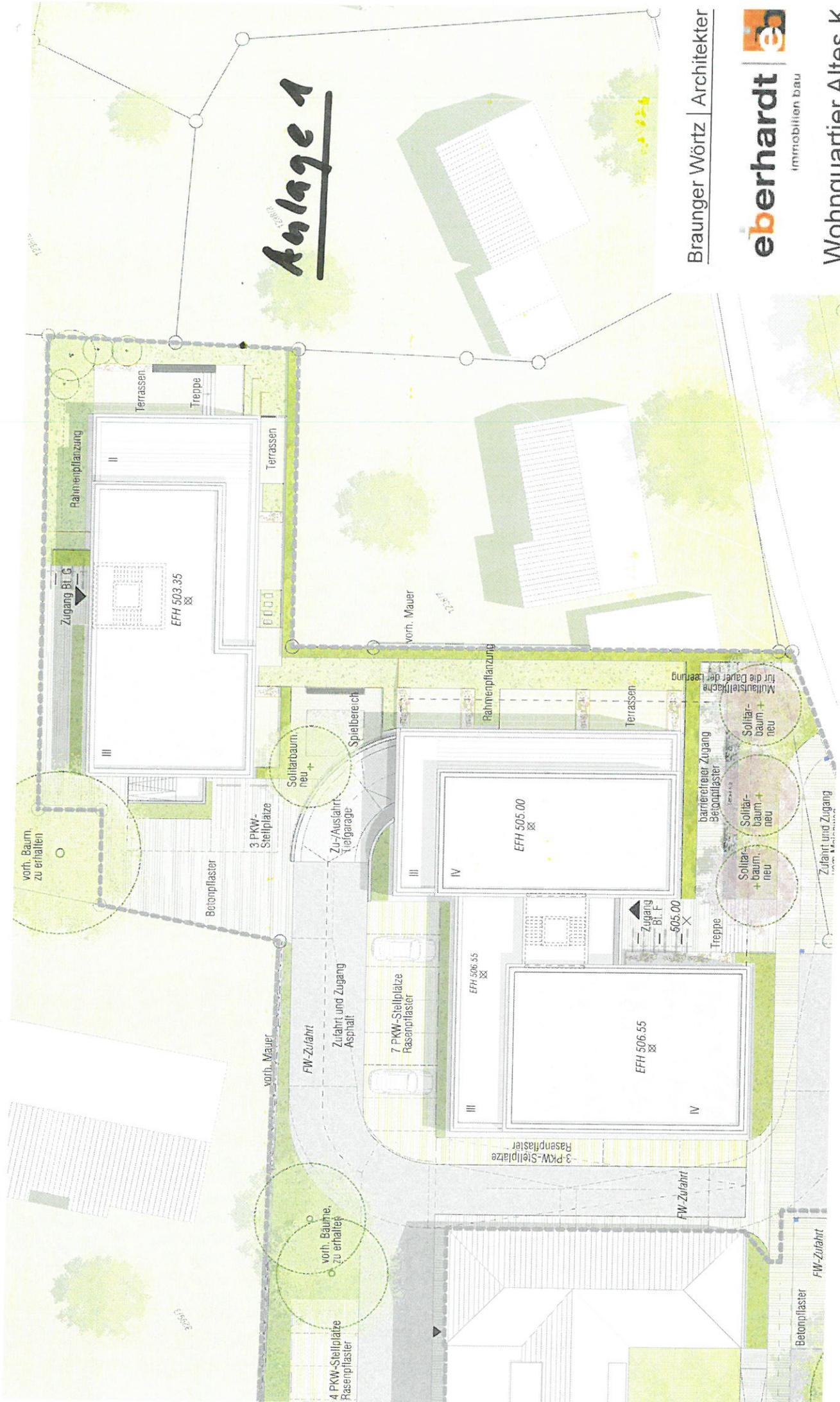
Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1

Braunger Wörtz | Architekt



Wohnquartier Altes K

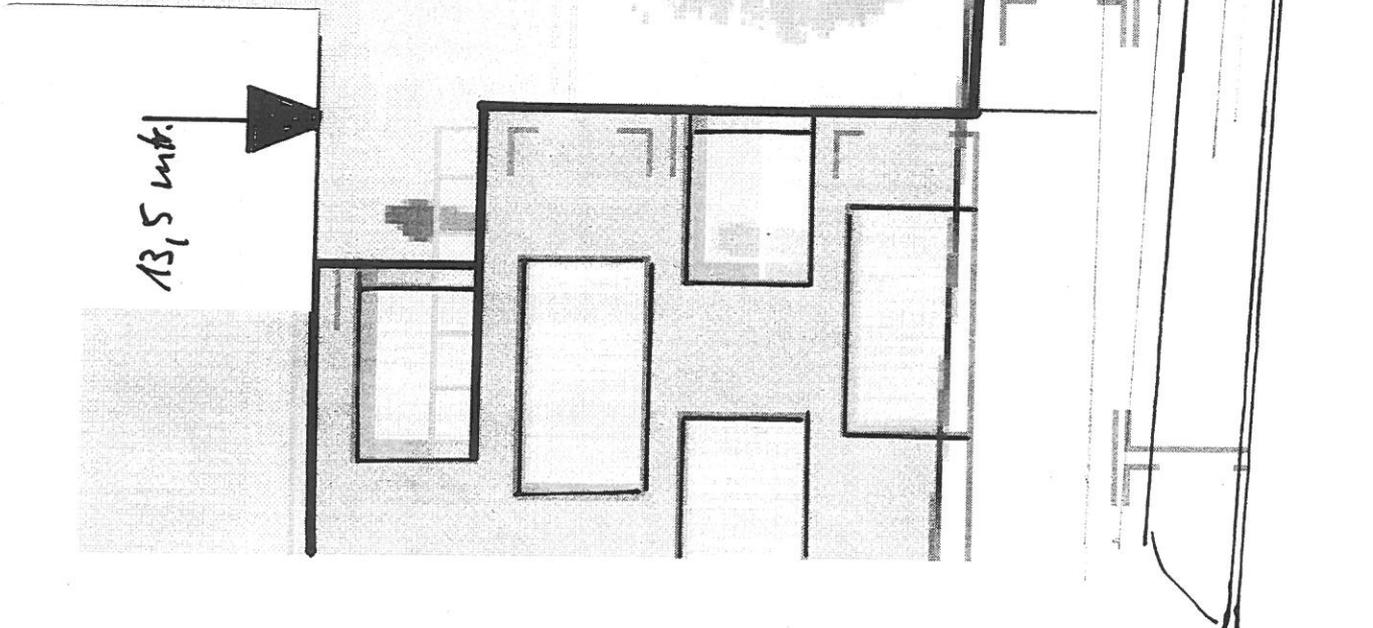


Aulage 3

13,5 mtr.

9,0 mtr.

Maichweg 10



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 25. Nov. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MF:sm3 III

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Abteilung Städtebau, Baurecht I (Innenbereich), Denkmalschutz, Prüfstatik
 Herr Helmut Kalupa

Münchner Straße 2
 89073 Ulm

Äußerungen/Hinweise/Ideen/Einspruch zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 'Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg'

25.11.2016

Sehr geehrter Herr Kalupa

zu dem oben genannten Entwurf des Bebauungsplans haben wir folgende
 Ideen/Einwände/Anmerkungen:

Bebauung, Form der Baukörper:

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden 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 Ihren Ausführungen am Informationsabend im Clarissenhof, sind wir nicht der
 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 Walmdach versehen. Warum im vorhabenbezogenen
 Bebauungsplan z.B. vom Giebeldach Abstand genommen wird oder Baukörper mit bis
 zu 45 Meter zugelassen werden, ist unverständlich.

(s.a. Ihr Dokument Vorentwurf Begründung im Abschnitt 3, Zitat:

„Das Plangebiet liegt ca. 500 m westlich des historischen Ortskerns von Söflingen, in einem
 durch Wohnbebauung geprägten Umfeld. Im Plangebiet selbst besteht das Gebäude des
 ehemaligen Krankenhauses Söflingen mit 4 Vollgeschossen und einer Walmdachausbildung.
 Die östlich des Krankenhauses angegliederten Container wurden bereits vom Voreigentümer
 abgerissen. Das gesamte Areal liegt in Hanglage mit einem zum Teil steilen Gefälle in Richtung
 Norden. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend bestehen 3- bis 5-geschossige
 Wohngebäude mit einer Flachdachausbildung aus den 70er und 80er Jahren sowie 3-
 geschossige Wohnhäuser mit steil geneigten Satteldächern. Im Osten schließt eine kleinteilige
 Bebauung aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern sowie im Süden mit 2-geschossigen
 Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern an. Westlich liegen die derzeit im Bau befindlichen
 Gebäude des 1. Realisierungsabschnitts.“)

Soll der Charakter des Krankenhauses als prägendes Element erhalten bleiben, wird
 vorgeschlagen, die Bebauung auf dem Areal kleinteiliger zu gestalten. Da bereits heute

Seite 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen – Maienweg“

pro Gebäudeteil aus der Tiefgarage Erschließungsschächte geplant sind, kann diese kleinteiligere Bebauung dies aufgreifen.

Wie bereits im ersten Bauabschnitt angemerkt, verschleiert die isolierte Betrachtung der beiden Verfahren u.a. den Blick auf die Dimension der gesamten Bebauung.

Hierzu wird empfohlen dem Gemeinderat in der Sitzung für die Verabschiedung des aktuellen Bebauungsplans den möglichen Gesamtumfang und die Auswirkungen im Detail darzustellen. Die Gebäude des Abschnittes 1 sind durch die umgebende Bebauung weitgehend verdeckt, deswegen fallen diese nicht so ins Auge. Im zweiten Bauabschnitt werden die Häuser direkt von der Harthäuser Straße und dem Maienweg zu sehen sein. Der Eindruck wird durch die große Kubatur ein anderer sein.

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 F, G usw. bezeichnet). Die einzelnen Gebäudeteile sind z.B. über die Tiefgarage einzeln erschlossen und auch von der Zuwegung einzeln angebunden.

Daher ist davon auszugehen, dass die Gebäudeteile in sich geschlossene Häuser darstellen. Da das Staffelgeschöß z.B. nicht zurückspringt oder nur 75% der darunterliegenden Geschößfläche belegt ist die Argumentation für die Bauhöhe in Bezug auf Staffelgeschosse für uns nicht nachvollziehbar.

Abstandsflächen

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert, die Abstandsflächen im gesamten zu betrachten.

Begründung:

Im ersten Bauabschnitt (und damit dem Rahmenplan) wurde mit höheren Abstandsflächen gearbeitet, was eine gewisse Verbesserung der Situation gebracht hat. Im zweiten Abschnitt verweist die Verwaltung an einigen Stellen auf die LOB, an anderen auf höhere Abstandsflächen. Wie bereits oben erwähnt ist das schrittweise genehmigen in einem solchen Verfahren nicht sinnvoll und verschleiert die Zusammenhänge.

Daher die Aufforderung, die Abstandsflächen bitte generell für beide Abschnitte an dem Rahmenplan auszurichten.

Verkehrs- und Parksituation

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 (100) in beiden Abschnitten wird es zu massiven Park- und Verkehrsproblemen im Wohngebiet kommen.

Begründung:

Durch das Parkraum Konzept in Söflingen verlagert sich der Parkdruck, von den bisher frei nutzbaren Parkplätzen und seit 11/2014 mit Schilden versehenen Parkplätzen, in die Wohnstraßen.

Bei Veranstaltungen bei der TSG, im Pfarrheim oder dem Klosterhof ist dies verstärkt in den angrenzenden Wohnquartieren zu beobachten.

Durch die hohe Anzahl an Wohnungen und die Gestaltung der Wohnungen 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.

Seite 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen – Maienweg“

Da die SWU Verkehr die Linienführung der Linie 11 von Gleisselstetten über die Route Jörg-Syrin Straße - Auf der Laue 4 - Maienweg (hier war es auch in der Bauphase immer wieder zu Problemen gekommen) – weiter zum Roten Berg führt wird sich auch die Verkehrssituation verschärfen.

Baustellenlogistik, Straßenzustand

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 zu lassen.

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert, sich im Vorfeld zu den Straßen und Gebäuden einen Zustandsbericht erstellen zu lassen.

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 zu der Baustelle durch die Wohnstraßen, stellt für die Anwohner eine zusätzliche Belastung dar.

Die Straße Maienweg (als Hauptweg) ist im Schulwegeplan als Schulweg vorgesehen. Daneben ist der Maienweg der Laufweg zu den Kindergärten Sonnenheim und St. Maria. Dies ist bei der Baustellenlogistik zu berücksichtigen.

Warum :

Zulieferer zu unterschiedlichen Baustellen im Wohnquartier nutzen die Wohnstraßen 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 (Straßenzustandsbericht vor der Baustelle als Vorschlag).

Die Wohnstraße Auf der Laue ist bereits heute in einem sehr schlechten Zustand. (Straßenzustandsbericht)

Wir stellen als Anwohner Erschütterungen im Haus fest, wenn das Unternehmen welches die Buslinie 11 bedient nicht die zugesagten kleineren Busse einsetzt. Schwerlastverkehr für die Baustellen verursacht ebenso die Erschütterungen.

Geme lade ich Sie zu einer Ortsbesichtigung ein.

Die Vibrationen sind u.a. darin begründet, dass die Straße in dem schlechten Zustand ist und jedes schwere Fahrzeug über ca. 5 Tonnen bei höherer Geschwindigkeit durchfedert.

Daher ist eine Substanzdokumentation nicht nur der Straße sondern auch für die Häuser der Anwohner im Rahmen eines Gutachter Verfahrens notwendig.

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 25. Jan. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	(ed)				

Anlage 6.5 zu GD 214/17

Ulm, 23.01.2017

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt

Einwendung

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

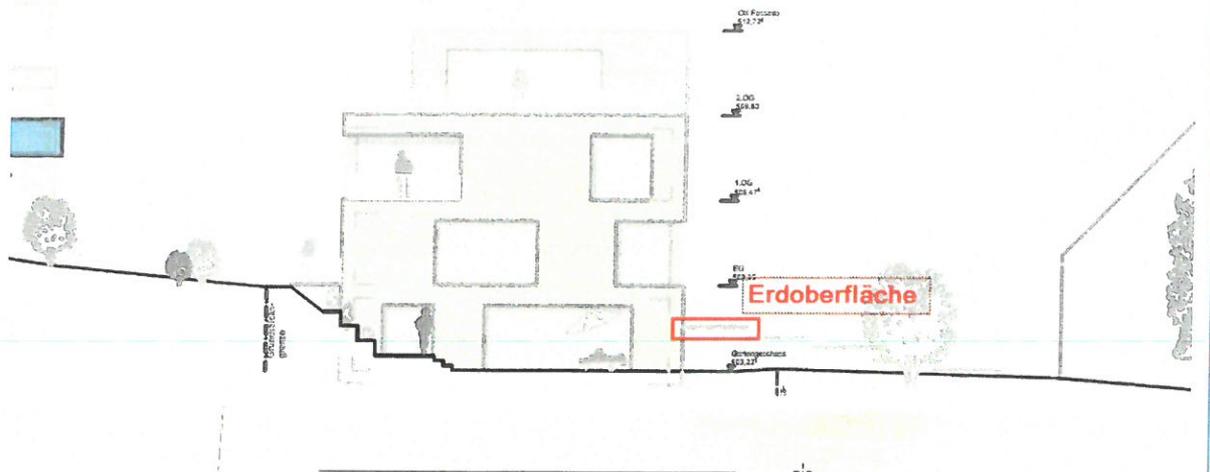
wir leben unter obiger Adresse in Ulm-Söflingen und fühlen uns durch die Ausbaupläne im Bereich ‚Altes Krankenhaus/Maienweg‘ massiv in unserem zukünftigen sozialen Umfeld eingeschränkt.

1. Nachgenehmigter Neubau neues Flst.nr. 3299/4

1.1. Zu hoher Neubau im Grundstück Harthäuser Straße 35

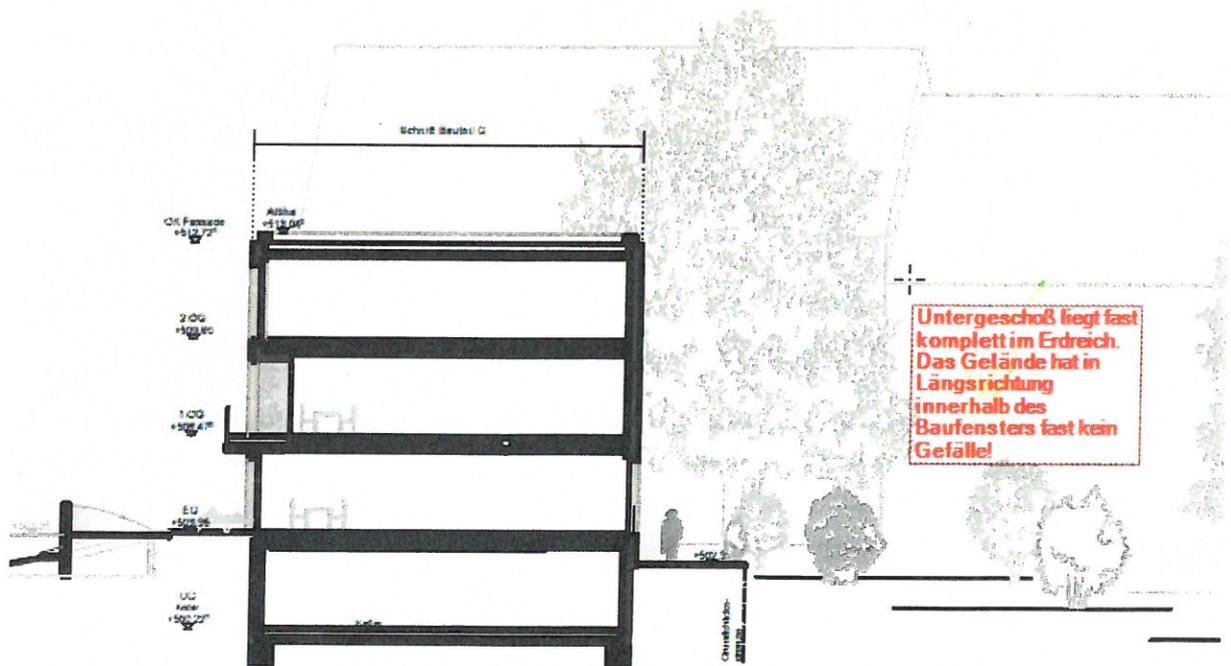
Ein dreieinhalb geschößiger Neubau im Grundstück Harthäuser Straße 35 (neue Flst.nr. 3299/4) direkt über unserem Grundstück ist weder durch die bisher bestehenden und vorliegenden Bauvorgaben genehmigungsfähig, noch passt dieser in das ein- bis zweigeschößige Umfeld Maienweg/Harthäuser Straße. Das als ‚Untergeschoß‘ im Bauvorhaben deklarierte Geschoß ist im aktuellen Geländeverlauf fast komplett im Erdreich, wird aber im Bauvorhaben im Bereich des alten Baufensters komplett freigegeben, was wir auf keinen Fall akzeptieren und auch nicht als genehmigungsfähig halten. Dadurch ist das geplante Bauwerk von dem deutlich niedriger bebauten Umfeld Maienweg/Harthäuser Straße aus zukünftig als viergeschößiges Hochhaus einzusehen!

Der Baugrund im Bereich des geplanten Neubaus ist nahezu eben und hat in östlicher Richtung zur Harthäuser Straße 33 und 31 fast kein Gefälleabfall innerhalb des bisherigen Baufensters. Das Gelände fällt erst an der Grundstücksgrenze weit außerhalb des Baufensters zum Nachbargrundstück ab. Wir sehen daher keinerlei Berechtigung, durch die Geländegegebenheiten im Baufenster ein nahezu vollständig vom Erdreich bedecktes Untergeschoß auszugraben, so dass dieses von unserer Seite aus als Hochhaus einsehbar wird!



Der Architekt selber schreibt in der Ausschreibung:

Im Osten schließt eine kleinteilige Bebauung aus 1- und 2geschossigen Einfamilienhäusern sowie im Süden mit 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern an. Westlich liegen die derzeit im Bau befindlichen Gebäude des 1. Realisierungsabschnitts

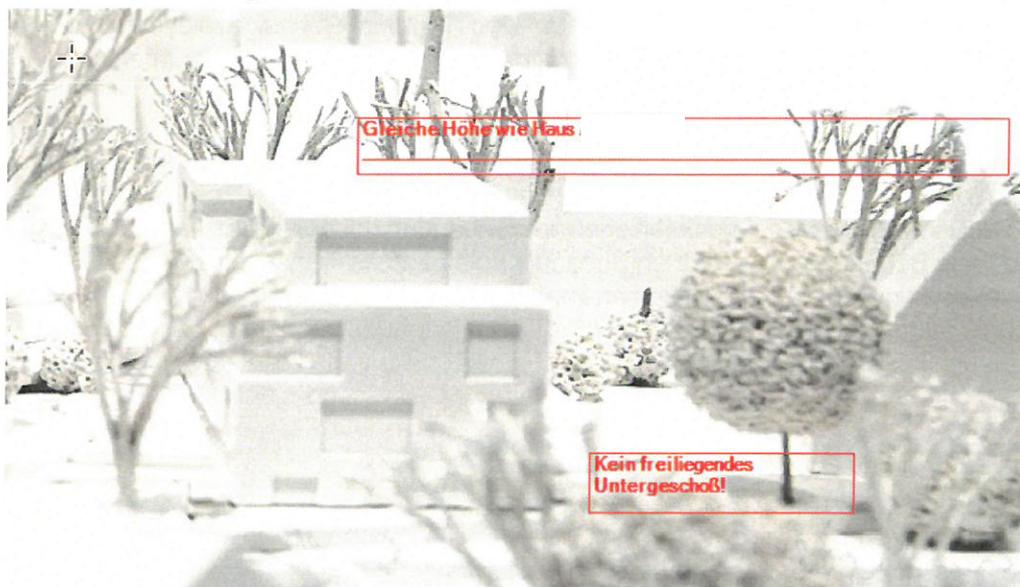


Der geplante Neubau steht im völligen Gegensatz zu dieser Beurteilung der Umgebungsbebauung. Wenn, bestände die Möglichkeit, im außerhalb des alten Baufenster liegenden östlichen Bereich, der auch deutlich tiefer liegt, ein Geschöß auszugraben. In dieser Richtung besteht auch eine 3-5 geschößige Restbebauung wie man im Bild oben sieht. Hierzu schreibt der Architekt:

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend bestehen 3- bis 5-geschossige Wohngebäude mit einer Flachdachausbildung aus den 70er und 80er Jahren sowie 3-geschossige Wohnhäuser mit steil geneigten Satteldächern

1.2. Gipsmodell als Grundlage Beschluß Gemeinderat nur 2,5 geschößig

In dem Gipsmodell, welches dem Gemeinderat zur Beschlußvorlage vorgelegt wurde, ist das Gebäude im ehemaligen Grundstück übererdig und nur 2,5 geschößig ausgeführt. Das war Grundlage für den vorläufigen Beschluß des Gemeinderates und auch der Bürgerinformation zur Neubebauung. In dem Gipsmodell ist der Neubau genauso hoch wie das Nachbar-Bestandsgebäude von Hr. n den Bauplänen ist das Gebäude auf einmal deutlich höher! Daher sehen wir nur ein 2,5 geschößiges gleich hohes Gebäude wie die umliegenden vom Gemeinderat als zugestimmt!



Braunger Wörtz | Architekten

eberhardt | 
immobilien bau

Wohnquartier Altes Krankenhaus
Söflingen - Maienweg

Uns erstaunt die nicht angepasste und unnötige groß geplante Geschößhöhe. Der Neubau überragt deutlich alle anderen 2,5 geschößigen Umgebungsgebäude. Daher fordern wir eine an die Umgebungsbebauung angepasste Geschößhöhe. Der geplante Neubau ist laut Bauplan höher als das wesentlich höher gelegene auch 2,5 geschößige Wohnhaus der Familie

Daher fordern wir eine umgebungsgerechte Bebauung mit normalen 2,5 geschößigen Einfamilienhäusern mit Satteldach in gleicher Ausprägung wie die Nachbarschaft!

1.3. Bisheriges Baufenster

Das neu geplante Gebäude liegt teilweise außerhalb des Baufensters. In diesem Gelände war eine 2,5 geschößige Einzelbebauung geplant.

Das Gebäude ‚EFH 503.35‘ war nicht im Architektenwettbewerb enthalten. Daher fordern wir statt dem Gebäude zwei versetzt dem Gelände angepasste Reihenhäuser für Familien.

2. Östlicher Anbau an das Krankenhaus Söflingen

Der östliche Anbau ist bereits Bestandteil des Planungsverfahrens aus dem Jahr 2011.

Damals war das Baufenster direkt an das Krankenhaus geplant und deutlich kleiner als die jetzt aufgezeigte Baufläche.

Damals war auch ein maximaler Ausbau von 48 Wohneinheiten als Obergrenze der Bevölkerung versprochen worden. Mehr wäre nicht vertretbar und sei auch nicht geplant!

Das jetzige Bauvorhaben überschreitet diese Grenzen um mehr als das Doppelte. Wir fordern eine östliche Bebauung in dem 2012 festgelegten Baufenster. Und nicht wie jetzt aufgezeigt ein abgekoppeltes und nach Osten direkt in die bestehende umliegende Bebauung gezogener Neubau!

2.1. Schallbelastung durch die Umfahrung

Durch die rückliegende Tiefgarageneinfahrt in das Gebäude ‚EFH 505.00‘ entsteht zwischen dem Gebäude und dem alten Krankenhaus eine Schallkanal, durch den man die ein- bzw. ausfahrenden Autos zukünftig deutlich in den umliegend tieferliegenden Gebäuden deutlich hören kann.

Wir fordern daher eine Bebauung wie im ersten Bebauungsplan vorgesehen direkt an das Krankenhaus anlehnend mit einer direkten Einfahrt im vorderen Bereich zum Maienweg.

Auch wird durch das jetzt deutlich nach vorne gerückte Doppelgebäude gegenüber der ursprünglichen Planung das bestehende Gebäude der Familie \ völlig zusätzlich unnötig belastet.

Mit freundlichem Gruß,

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB

z. Hd. Herrn Kastler

Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 24. Nov. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.	<input checked="" type="checkbox"/>				

YF: SUB III sl.

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 19.10.2016
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 23.11.2016
BETRIFFT SUB I - Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg“

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen Ihre Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden sowie die **angedachten Realisierungszeiten**.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68; IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68; SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender); Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

- belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
 - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
 - dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
 - die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
 - Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 22 Ulm, PB 5
Olgastr. 63
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.


Peter Mangold

i. A.


Ruben Miess



AT/Wh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Wh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI/NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm		
Bemerkung:		AsB	38
		VsB	731B
		Name	Miess, Ruben PT122
		Datum	23.11.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1



Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS) [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de]
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2016 15:44
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Cc: Schmid, Dr. Doris (RPS)
Betreff: Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg - SN Archäologische Denkmalpflege LAD

Sehr geehrter Herr Kastler,

anbei die Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege zum o.g. Verfahren:

1.) Darstellung des Schutzgutes

Im Krankenhausgarten fand 1906 ein reich ausgestattetes Frauengrab, das vermutlich zu einem kleinen frühmittelalterlichen Friedhof gehört. Das Plangebiet liegt damit im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Reihengräberfeld. Bei Bodeneingriffen ist in den Flächen ohne moderne Störungen, wie Keller, tiefgreifende Fundamente etc., mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. In Abwägung der bereits stark gestörten Gesamtfläche und des überlieferten Grabfundes reduziert sich dies auf Teilbereiche, in denen ein vorzeitiger Mutterbodenabtrag in den ungestörten Flächen in Form von Sondageschnitten vorgenommen wird. Darüber hinaus sind zur Beurteilung der Erhaltungsbedingungen vom Vorhabenträger Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, denen die Unterkellerung und Leitungsverläufe der aktuellen Bebauung zu entnehmen sind. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-exible-prospektionen.html>)

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

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 gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. 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 hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de; Tel. 0711-904 45 142).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen
Jonathan Scheschkewitz

Dr. Jonathan Scheschkewitz
Landesamt für Denkmalpflege im
Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung
Fachbereich Mittelalter- und Neuzeitarchäologie
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar

Telefon ++49 (0)711-904 45 142
Telefax ++49 (0)711-904 45 147

E-Mail: Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de

www.denkmalpflege-bw.de

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 22. Nov. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	0				

Anlage 6.8 zu GD 214/17

**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH**

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB I - Ka
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlstraße 1-3
89073 Ulm

Planung Netze und Anlagen
Koordination
N 11/K
Ulli-Philipp Rommel/Corinna Kurtz
Telefon 0731 / 166-18 28
Telefax 0731 / 166-18 19
ulliphilipp.rommel@ulm-netze.de

14.11.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg", Ulm**

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie im Punkt 5.8 bereits erwähnt, befinden sich dinglich gesicherte Versorgungsleitungen im geplanten Baufeld.

Im Einzelnen handelt es sich um zwei Erdgasleitungen (Hoch- und Niederdruck), sowie die Zuleitung Strom zum Notbrunnen und zu Haus 39. Des Weiteren verläuft östlich des bestehenden Gebäudes Nr. 12 eine Kabeltrasse mit zwei Mittelspannungs-, einem Niederspannungs-, zwei Steuer- und einem LWL-Kabel, welche als Zuleitung zur Trafostation dient.

Sämtliche Versorgungsleitungen müssen durch die Stadtwerke umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung sowie die erforderlichen Eintragungen ins Grundbuch sind vom Bauherrn zu tragen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

Martin Engels

i. A.

Florian Meier

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser

Ein Unternehmen der
SWU-Gruppe
www.ulm-netze.de
info@ulm-netze.de

Geschäftsführer:
Wolfgang Rabe
Manfred Staib

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Klaus Eder
Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068
Ust-ID-Nr. DE239005709

Sparkasse Ulm
BIC SOLADES1ULM
IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30
Kto.-Nr. 21038130
BLZ 630 500 00

17/1

Harthäuser Straße

Maienweg

Maienweg



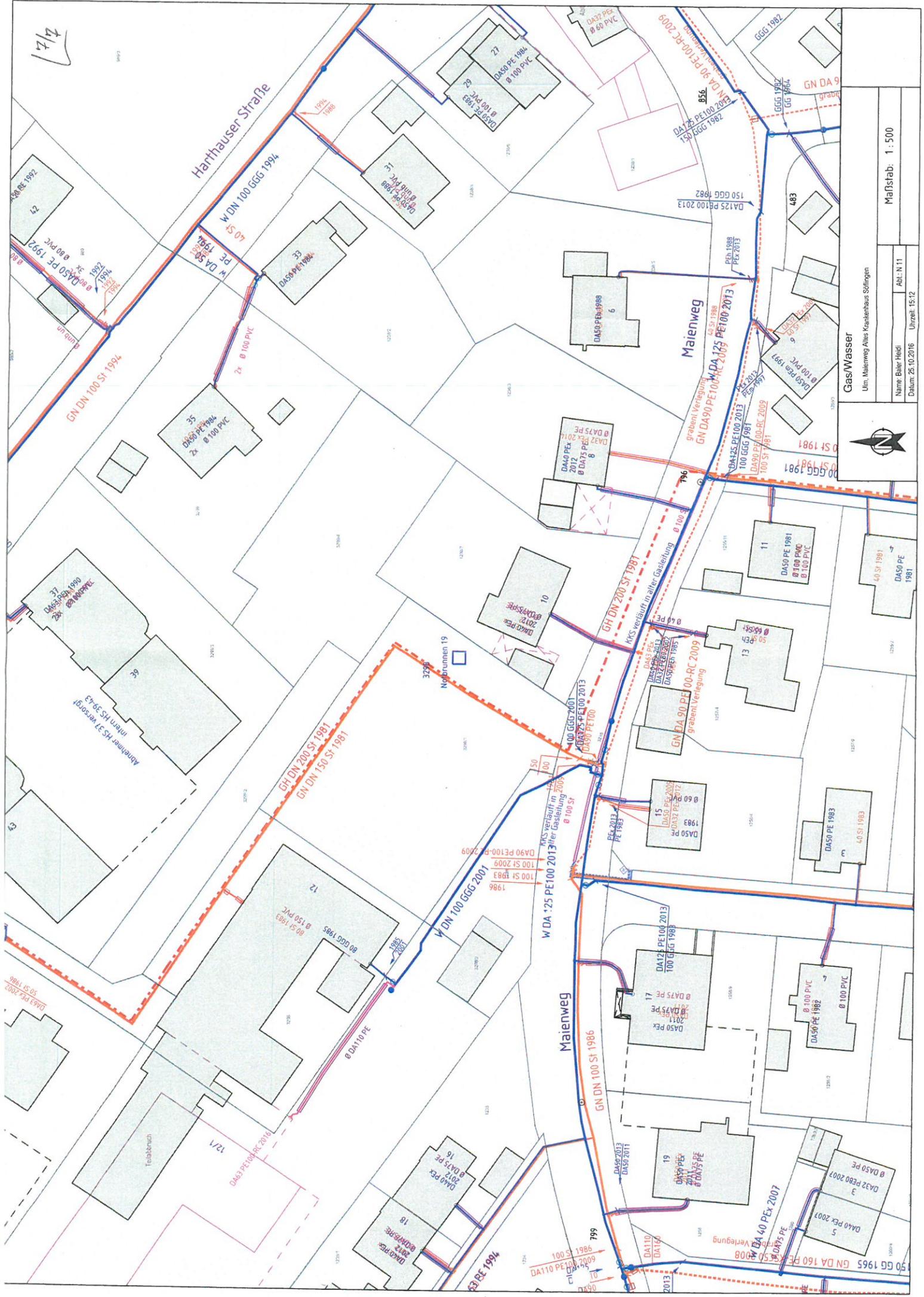
Maßstab: 1 : 500

GasWasser
Ulm, Maienweg Altes Krankenhaus Söflingen

Abt.: N 11

Datum: 25.10.2016

Unzrzt.: 15.12



4/2

Harthäuser Straße

Maienweg

Strom

Ulm, Maienweg Altes Krankenhaus Söflingen

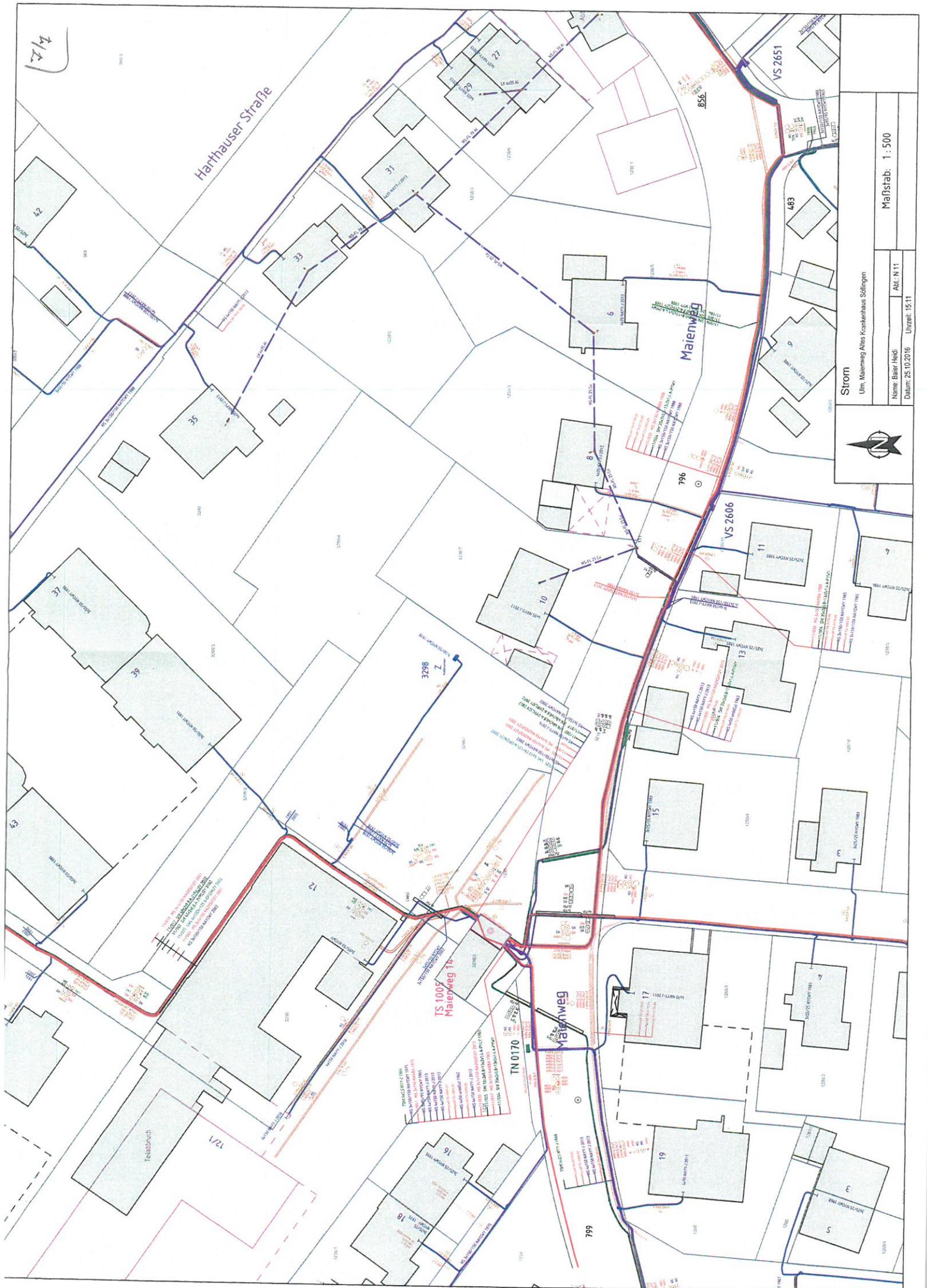
Name: Bajer, Heidi

Abt.: N.11

Datum: 25.10.2016

Uhrzeit: 15:11

Maßstab: 1 : 500



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Freiburg i. Br., 17.11.2016
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 16-10449

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163/39 und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg" im Stadtteil Söflingen der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 19.10.2016

Anhörungsfrist 25.11.2016

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:

Nach Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme besteht der Untergrund aus Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche oberflächennah verwittert sind. Im tieferen Untergrund stehen verkarstete Kalk- und Mergelsteine des Oberjuras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die verwitterten Locker- und Halbfestgesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise setzungsfähigen sowie in Hanglage ggf. rutschungsanfälligen Baugrund dar.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweisicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zu den o. a. Ausführungen sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

Nachbarschaftsverband
Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
Im Hause

Geschäftsstelle
Stadt Ulm
Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Bürgermeister Tim von Winning
Telefon (0731) 161-6000
Telefax (0731) 161-1632
Sachbearbeitung: Steffen Layer
Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm
Telefon (0731) 161-6112
Telefax (0731) 161-1630
EMail s.layer@ulm.de
homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de
Datum 04.11.2016

Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg“ der Stadt Ulm
gem. § 13 a BauGB
Ihr Schreiben vom 19.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung.

Der vorgesehene Bebauungsplan ist für einen Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier durch Symboleintrag Gemeinbedarfsfläche für "Einrichtung für gesundheitliche Zwecke" dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Tim von Winning
Geschäftsführer

SUB V-414/16-BA/BP

25.01.2017
Nst.: 6048

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"

SUB V nimmt zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Naturschutz

In dem Fachbeitrag Artenschutz vom 18.01.2017 wird plausibel und nachvollziehbar dargestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4 und der Bestellung einer Ökologischen Baubegleitung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird empfohlen, die in Kap.5.1 empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4 als textliche Festsetzungen zu übernehmen.

Auch die vorgeschlagene Ökologische Baubegleitung ist als textliche Festsetzung zu übernehmen. Dies ist fachlich notwendig, um die fachlich qualifizierte Berücksichtigung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen.

Die mit der Ökologischen Baubegleitung beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist über die Aktivitäten der Ökologischen Baubegleitung jeweils ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.

Wasserrecht

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Notbrunnen Nr. 19 Krankenhaus Söflingen. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauzeit sicherzustellen, dass der Notbrunnen durch die Baumaßnahmen nicht beschädigt wird.

Die Zugänglichkeit des Notwasserbrunnens (NWB 19) muss jederzeit gewährleistet sein. Der Zugang muss mindestens 3 m breit und für einen 40 t Fahrzeug befahrbar, sowie nach oben in alle Richtungen offen sein.

Des Weiteren müssen die jährlichen Wartungsarbeiten inkl. Pump- und Probemaßnahmen gewährleistet werden. Für die zuständigen Behörden muss der Brunnen jederzeit zugänglich sein. Hierzu ist der unteren Wasserrechtsbehörde ein Konzept zur Abstimmung vorzulegen.

Darüber hinaus ist der Brunnen über die Baumaßnahme vor Beschädigungen zu sichern. Vor Beginn der Baumaßnahme und nach Beendigung der Baumaßnahme ist eine Beweissicherung in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde durchzuführen.

Hinweis:

Der Notwasserbrunnen (NWB 19) liegt im Bereich eines privaten Terrassen- bzw. Gartenbereiches.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz sowie Bodenschutz und Altlasten werden keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.

I. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Simon', with a long horizontal flourish extending to the right.

Simon

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Krankenhaus Söflingen – Maienweg“ (2.BA)

Bericht über die Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

09. November 2016 im Clarissenhof, Clarissenstraße 11, Ulm - Söflingen

Rund 45 Bürgerinnen und Bürger sowie Gemeinerätinnen und -räte von SPD, FWG, CDU, Grüne Fraktion und FDP wurden von Herrn Kalupa, Leiter der Abteilung Städtebau und Baurecht – Innenstadt begrüßt und über den Bebauungsplan und das Verfahren informiert. Danach stellte Herr Braunger von Braunger-Wörtz-Architekten die Vorhabenpläne vor und übergab das Wort an den Vorhabenträger Herrn Eberhart, Eberhardt Immobilienbau GmbH, der den geplanten Projektablauf und die vorgesehenen Nutzungen erläuterte.

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht.

Bürger/-innen: Wie ist der **zeitliche Ablauf** geplant?

Antwort Verwaltung: bis Frühsommer 2017 Bebauungsplanverfahren

Antwort Vorhabenträger:

- Juni/ Juli 2017 Fertigstellung des 1. Bauabschnitts geplant, direkt im Anschluss könnte mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden, steht jedoch in Abhängigkeit vom Bebauungsplanverfahren und der Baugenehmigung
- Gehölzrodungen sind im Winter 2016/2017 geplant
- ca. 1 1/4tel Jahr Bauzeit, gleichzeitig Krankenhausumbau
- eventuelle Fertigstellung Ende 2018

Bürger/-innen: Warum werden die **Abstandsflächen** bei dem neu dazu erworbenen Grundstück mit dem Faktor 0,4 x die Wandhöhe anstatt mit dem Faktor 0,6 wie im Rahmenplan angesetzt?

Antwort Verwaltung: Das Grundstück war nicht Bestandteil des Rahmenplans.

Bürger/-innen: Die **Wohnungsanzahl wird kritisiert** und der damit entstehende **Verkehr**. Es würden bis zu 100 Wohnungen geplant, obwohl der damalige Rahmenplan nur 50 vorgesehen hat.

Antwort Verwaltung: Der Rahmenplan hatte die Nachnutzung des Krankenhausgebäudes nicht zum Inhalt. Ferner beinhaltete die Rahmenplanung nicht die durch den Vorhabenträger sowohl im 1. als auch 2. Bauabschnitt dazu erworbenen Flächen.

Bürger/-innen: Durch die geplante Wohnungsanzahl entsteht **zu viel Verkehr**. Die Stellplätze im Maienweg werden zugeparkt. Zum Thema Einrichten von Anwohnerparkplätzen im Maienweg gibt es Befürwortungen als auch Entgegnungen.

Verwaltung: Der durch die geplanten Wohnungen entstehende Verkehr wird für verträglich gehalten.

Es wird auf die ehemals hohe Verkehrsbelastung beim Krankenhausbetrieb hingewiesen. Es besteht ein Überhang gegenüber den nach Landesbauordnung notwendigen, nachzuweisenden Stellplätzen.

Bürger/-innen:

Die **Höhenentwicklung von der Harthausener Straße aus** wird hinterfragt und befürchtet, dass die Neubebauung, insbesondere der hinterliegende Baukörper (G) optisch "herausstechen" wird. Die Gebäude seien zu kubushaft und es wird gebeten, gefälligere Bauweisen zu überlegen.

Verwaltung:

Der Baukörper G (mit Einliegerwohnung) tritt gegenüber Harthausener Str.33 optisch 3-geschossig mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss in Erscheinung. Zwischen dem geplanten Gebäude und den bestehenden Häusern an der Harthausener Straße liegen große Abstände.

Vorhabenträger:

Die Höhe an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes beträgt ca. 9m. Das Staffelgeschoss ist zurückgesetzt. Das Untergeschoss ist kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung und tritt Richtung Nord-Ost wegen der bestehenden Geländesituation aus dem Erdreich.

Bürger/-innen:

Im Modell besteht eine Unstimmigkeit. Das Gebäude Harthausener Straße 35 ist entgegen den Vorhaben- und Erschließungsplänen genauso hoch wie das neue Gebäude auf dem Grundstücksteil Nord-Ost.

Verwaltung/

Die Höhenangaben werden überprüft.

Vorhabenträger:

Das Gebäude Maienweg 10 ist in den Vorhabenplänen zum Aufstellungsbeschluss zu niedrig gezeichnet. Die Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe wird aktuell aufgemessen.

Bürger/-innen:

Der **Übergang zur östlichen Bebauung, Maienweg 10 wird beanstandet** und an die Kritik aus dem Gutachterverfahren erinnert.

Vorhabenträger:

Die Gebäudehöhe wurde gegenüber dem Gutachterverfahren verringert und zum Maienweg 10 hin abgestaffelt. Der östliche Gebäudeteil ist nach Norden versetzt.

i.A. A. Rezek