



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.07.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 214/17
Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg" - Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -		
Anlagen:	1 Mehrfertigung einer vorgebrachten Äußerung		

TISCHVORLAGE ZU GD 214/ 17 TOP 4 DER TAGESORDNUNG

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg" ging eine weitere Äußerung (Anlage) ein.

Es wird beantragt, die vorgebrachte Stellungnahme in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Äußerung, Schreiben vom 13.07.2017 (Anlage zur Tischvorlage zu GD 214/17)

Die Einwender verweisen auf Verkaufsgespräche im Jahr 2014 zu dem A. Grundstück mit mehreren Privatpersonen, bevor die Fa. Eberhardt Frühjahr/ Sommer 2015 das Grundstück erwarb. Ein künftiger Eigentümer wollte ein Einfamilienhaus etwas versetzt und geringfügig außerhalb des Baufensters errichten und erhielt auf Anfrage beim Baurechtsamt der Stadt Ulm die Aussage, dass das Baufenster des bestehenden Bebauungsplans vom 18.02.1982 unter allen Umständen einzuhalten sei und keine Abweichung genehmigt werden würde. Sie sehen in der Unnachgiebigkeit gegenüber einer vom Baufenster abweichenden Bebauung eine hinreichend deutliche Festlegung der Stadt betreffend Art und Maß der Bebauung des A.Grundstücks entsprechend des vorhandenen Bebauungsplans.

Für die Einwender ist nicht nachvollziehbar, warum der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Vorhabenträgerin nun eine völlig freie Bebauung auf dem Grundstück vorsieht, ohne das Baufenster des bestehenden Bebauungsplans zu beachten und fragen nach den Gründen der Stadt, der Vorhabenträgerin entgegen zu kommen. Dies stehe außerhalb der einzuhaltenden rechtlichen Normen.

Es wird zudem der Architektenwettbewerb in Erinnerung gerufen, dessen Entwürfe sich allein auf das Krankenhausareal beschränkten, ohne Berücksichtigung des A.Grundstücks, welches die Stadt nicht in dieser gleichen Weise bebaut sehen wollte.

Auf eine erste Anfrage des Eigentümers des A.Grundstücks (heutige Flst.nr. 3299/4) zu einer Bebauung mit einem Doppelhaus mit je 2 Einheiten wurde seitens der Stadtplanung mitgeteilt, dass eine Befreiung von der Baugrenze nicht zugesagt werden kann. Dieses wurde mit Schreiben im November 2014 nach weiteren Telefonaten und Besprechungen nochmals dahingehend konkretisiert, dass kein prüfbarer Entwurf vorliegt und pauschale Aussagen und Zusagen ohne Bezug nicht getroffen werden können. "Aus diesen Gründen können und wollen wir von den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht pauschal abrücken. Etwaige Befreiungen können erst im Genehmigungsverfahren geprüft werden."

Überlegungen zur Einhaltung eines Abstandes von ca. 5m zur südlichen Grundstücksgrenze Maienweg 10 resultierten aus Überlegungen zur Gartengestaltung und aufgrund einer Lageplanskizze, die bei einem Gespräch mit dem Makler entstand. Aufgrund damit verbundener Herausforderungen in der Grundrissgestaltung wurde seitens des Maklers mitgeteilt, dass doch noch eine Voruntersuchung durch einen Architekten vorgesehen ist, wozu es jedoch nicht mehr kam.

Entgegen den ersten Überlegungen des damaligen Eigentümers und Maklers hat die Vorhabenträgerin eine konkrete Planung erarbeitet, welche eine qualitätvolle und verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers darstellt. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses anstatt eines Doppelhauses entspricht den angestrebten wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung. Rechtlichen Normen wird durch das Bebauungsplanverfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprochen. Mit der "Ausweitung" des Baufensters in einem Teilbereich im Süd-Westen des Baufeldes gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan um ca. 1,25m bei einem Abstand des Neubauvorhabens (Baukörper G) zu dem bestehenden Nachbargebäude Maienweg 10 von 20 Metern ist in keiner Weise eine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstücks Maienweg 10 zu sehen. Der Baukörper G hält die erhöhte Abstandsfläche (0,6 x anstatt 0,4 x der Wandhöhe gemäß LOB BW) ein.

Die Verkaufsüberlegungen des Eigentümers des A.Grundstückes erfolgten im Jahr 2014. Die Mehrfachbeauftragung von 5 Architekturbüros durch die Vorhabenträgerin fand 2013 statt, weshalb das Grundstück nicht beinhaltet war.

Maienweg 8
89081 Ulm-Söflingen

Harthäuser Straße 33
89081 Ulm-Söflingen

Maienweg 10
89081 Ulm-Söflingen

Stadt Ulm
Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
z.Hdn. v. Herrn Volker Jescheck
Postfach
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 14. Juli 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Ulm, den 13.07.2017

Vorab über FAX: 161-1630

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg“
2. Bauabschnitt Gebäude F, Gebäude G, hier: Qualifizierter Bebauungsplan vom 18.02.1982**

Sehr geehrter Herr Jescheck,

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 03.07.2017 legen wir weiteren Sachverhalt vor:

Im Jahr 2014 gab es Verkaufsgespräche bezüglich des „A [redacted] Grundstück“ mit mehreren Privatpersonen. Ein Kaufinteressent beabsichtigte, dieses Grundstück für sich zu erwerben. Für die dortige Bebauung weist der derzeit bestehende Bebauungsplan vom 18.02.1982 das Ihnen bekannte Baufenster auf.

Der zukünftige Eigentümer wollte ein Einfamilienhaus für sich und seine Familie errichten, allerdings etwas versetzt, und damit geringfügig außerhalb des Baufensters. Auf eine entsprechende Anfrage beim Baurechtsamt der Stadt Ulm, erhielt er zur Antwort, dass dieses Baufenster unter allen Umständen einzuhalten sei und keine Abweichung genehmigt werden würde. Der Kaufvertrag kam deshalb nicht zustande.

Kurz darauf erwarb die Fa. Eberhardt als Vorhabenträgerin im Frühjahr/Sommer 2015 besagtes „A [redacted] Grundstück“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Vorhabenträgerin sieht nun eine - von Ihnen befürwortete - völlig freie Bebauung auf diesem Grundstück vor, ohne dieses Baufenster im Geringsten zu beachten beziehungsweise einzuhalten.

Dieser Sachverhalt ist für uns nicht nachvollziehbar und indiziert einen erheblichen Erklärungsbedarf seitens der Stadt Ulm.

Wie ist es städtebaulich zu rechtfertigen, einen bestehenden qualifizierten Bebauungsplan abzuändern, den die Stadt kurz zuvor für derart maßgebend und in seiner Gesamtheit für so entscheidend bewertete, dass nicht einmal eine geringfügige Überbauung des Baufensters erlaubt wurde?

Gerade in dieser Unnachgiebigkeit gegenüber einer vom Baufenster abweichenden Bebauung zeigte sich doch hinreichend deutlich die städtebauliche Festlegung der Stadt Ulm betreffend Art und Maß der Bebauung des „A [REDACTED] Grundstücks“ entsprechend des vorhandenen Bebauungsplans.

Welche Gründe führten die Stadt dazu, der Vorhabenträgerin hier entgegenzukommen?

Wie rechtfertigt die Stadt Ulm ihr Verhalten städtebaulich, ohne sich zu widersprechen? Der Sachverhalt bewegt sich wohlgerne in einem zeitlichen Rahmen von lediglich ca. 1/2 Jahr.

Wir rufen noch einmal den Architektenwettbewerb in Erinnerung, dessen Entwürfe sich alle allein auf das Krankenhausareal beschränkten, ohne Berücksichtigung des „Angelmaier Grundstücks“, welches die Stadt zu diesem Zeitpunkt eben gerade nicht in dieser gleichen Weise bebaut sehen wollte.

Das spätere Entgegenkommen der Stadt Ulm gegenüber der Vorhabenträgerin ist städteplanerisch nicht nachvollziehbar und steht außerhalb der von Ihnen einzuhaltenden rechtlichen Normen.

Wir erwarten Ihre Stellungnahme zu obigem Genehmigungsverhalten der Stadt Ulm.

Mit freundlichen Grüßen



FAX cc:	Stadt Ulm Herrn Oberbürgermeister Czisch	0731 / 161-1620
	CDU Gemeinderatsfraktion	0731 / 61299
	FWG Gemeinderatsfraktion	0731 / 67479
	SPD Gemeinderatsfraktion	0731 / 9217701
	GRÜNE Gemeinderatsfraktion	0731 / 161-1097
	FDP Gemeinderatsfraktion	0731 / 161-1019
	Stadtrat Uwe Peiker	uwe.peiker@t-online.de