

Per E-Mail:

Stadt Ulm
Herrn Baubürgermeister
Tim von Winning
Münchner Straße 2
89073 Ulm

18.10.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maienweg 2“

Sehr geehrter Herr Baubürgermeister von Winning,

auf diesem Wege erlauben wir uns anzuzeigen, dass wir die [REDACTED] anwaltschaftlich vertreten. Vertretungsvollmacht wird versichert und erforderlichenfalls vorgelegt.

I.

Dem Vorgang liegt folgender **Sachverhalt** zugrunde:

1. Im Jahr 2005 zog unsere Mandantschaft innerhalb *Söflingens* um, um nach langer Suche ein **geeignetes Einfamilienhaus** beziehen zu können und bewohnt dieses seither in **Eigennutzung**.
2. **Auswahlkriterium** war die besondere **Grüneingebundenheit im Quartier** zwischen „*Maienweg*“ und „*Harthausener Straße*“ sowie die **Zentrumsnähe in Söflingen** (bis hin zum fußläufig erreichbaren Straßenbahnanschluss).

3. Im Vorfeld zum Kauf hat sich unsere Mannschaft bei der Stadt **intensiv** nach dem **Planungsstand dieses Quartiers erkundigt**. Man erhielt die Mitteilung, dass **keinerlei Planüberlegungen bestehen** und **Planungsrecht** in Form des **Bebauungsplans „Harthausener Strasse“ bestünde**, der im Innenquartier ein **Bauverbot** und damit reflexartig eine **nachhaltig bestehende Grünzone absichere**.

Grundlage war also die **Planübersicht Anlage dst 1.1**, der **Bebauungsplan „Harthausener Strasse Teil I“ (Plan Nr. 160/83 genehmigt am 23.07.1962 – Anlage dst 1.2)** sowie der **Bebauungsplan „Harthausener-Straße“ (Plan Nr. 163/22 genehmigt am 21.09.1971 – Anlage dst 1.3)**. Unsere Mandatschaft ist davon ausgegangen, dass – aus der Sichtweise des Jahres 2005 - ein **nachhaltiger Quartiererhalt gewährleistet** und durch das **Bauverbot** auch **dauerhaft sichergestellt** sei. Für den seinerzeit sollte im Übrigen im Garten ein Baumhaus errichtet werden, was stadtseitig bei Nachfrage strikt abgelehnt wurde.

II.

Eine erste Sichtung des Sachverhalts ergibt für den Unterzeichner **folgendes Bild**:

1. Offenbar wurde der Bebauungsplan „Harthausener Strasse Teil I“ (Plan Nr. 160/83) genehmigt am 23.07.1962 (**Anlage dst 1.2**) **teilgeändert** durch den Bebauungsplan „Harthausener-Straße“ (Plan Nr. 163/22) vom 21.09.1971 (**Anlage dst 1.3**).
2. Der Plan enthielt eine **Entwicklungsplanung dergestalt**, dass das (heute noch stehende) Gebäude „*Maienweg 2*“ der **Gehwegführung weichen** sollte (vgl. **Anlage dst 1.3**); im Übrigen war eine **Bebauung** entsprechend einem Baufenster - als Ersatz eines Bestandsgebäudes – mit Garagenorientierung, aber zugleich (durch Ausweisung eben gerade dieses Baufensters) nach wie vor ein „**Bauverbot**“ vorgesehen, was also die **Planung** des Bebauungsplans **Anlage dst 1.2** auf diesem Grundstück **fortsetzte**.

3. Rein tatsächlich wurde stadtseits im Bereich des Baufensters – aber nicht konform zu diesem – ein **Doppelhaus genehmigt**. Jenes Doppelhaus (im Bestand bis heute vorhanden) sowie das Grundstück unserer Mandantschaft sind nicht im **räumlichen Geltungsbereich o.b. Bebauungsplans**, sondern liegen **außerhalb**.
4. **Bemühungen** des heutigen Vorhabenträgers als Antragsteller im bauordnungsrechtlichen Verfahren zur Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 1238/1 führten zu **keinem Erfolg**. Zur Verdeutlichung überlässt der Unterzeichner hierneben noch einmal Katastersituation **Anlage dst 2.1** sowie **Anlage dst 2.2**, was die **Baufenster** in Bezug auf die **Grundstücke** angeht.

Soweit hierzu.

III.

Erlauben Sie dem Unterzeichner an dieser Stelle **einige grundlegende Gedanken**:

1. Die Argumente für eine **innerstädtische Nachverdichtung** sind plural und überall diskutiert; sie brauchen hier **nicht repetiert** zu werden.
2. **Allgemeiner Bauträgerusus** – für Bauträger wie für andere Bauwillige – ist die **Vorabklärung der Bebaubarkeit** durch ein **bauordnungsrechtliches Verfahren** (sei es ein Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung); die Baugenehmigung (§ 58 III LBO) ergeht **unbeschadet privater Rechte Dritter**. Sie kann also von jedem Dritten für ein Grundstück eingeholt werden. Ihre Verbescheidung ist nur in einem engen Bereich seitens der Unteren Baurechtsbehörde nicht geboten.
3. Der Weg, dann einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** einzuschlagen, setzt aus der Sicht des Unterzeichners die **Eigentumssituation des Vorhabenträgers** voraus. Diese muss (in der gebotenen notariellen Form) vorliegen, sofern nicht ohnehin bereits eine Eintragung in Abteilung I des Grundbuchs des Grundstücks Flst.Nr. 1238/1 vorliegen sollte. Nachdem stadtseits Zugriff auf das Grundbuch ohne Weiteres besteht, Verhandlungen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zugänglich sind und die Angelegenheit stadtseits durchgearbeitet ist, bittet

der Unterzeichner zunächst höflichst um **unverzügliche Übersendung** eines **Grundbuchauszuges** Grundstück Flst.Nr. 1238/1. Unsere Mandantschaft möchte zunächst einmal wissen, mit wem sie es zu tun hat.

4. Der **räumliche Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „*Maienweg 22*“ scheint sich offenbar nicht an **allgemeiner städtebaulicher Struktur**; sondern an der **bloßen Eigentümersituation** vgl. **Anlage dst 3** zu orientieren; ein solcher **Planumgriff** (§ 1 VII BauGB) **verkennt**, dass die Bebauungspläne „*Harthausener Strasse*“ bereits **weitere Entwicklungen** darstellten und das **Bauverbot** z.B. über das Grundstück Flst.Nr. 1238/5 **unverändert gilt**. Aus der Sicht des Unterzeichners dürfte es sehr schwierig sein, **abwägungsfehlerfrei** bei derart kleinem Flächenumgriff zu einem **rechtssicheren Bebauungsplan** zu kommen. Man mag zwar die Thematik „*Bauverbot*“ in die Abwägung aufnehmen. Lösungsansätze zeigt der Bebauungsplan freilich diesbezüglich keine. Der Unterzeichner empfindet im Übrigen die **Grünfestsetzungen** (§ 9 I Ziff. 25a BauGB) und das **gesamte Grünkonzept** bezogen auf den vorhandenen innerquartierlichen wunderschönen Grünbestand als, um es zurückhaltend zu betrachten, **suboptimal**. Hierbei ist zu beachten, dass die **ursprüngliche bauliche Ausnutzung** durch die heutigen Gebäude Flst.Nr. 1238/6 (*Harthausener Straße 27 und 29*) bereits **erreicht** war.
5. Offenbar wurde das Grundstück Flst.Nr. 1238/6 vom Grundstück Flst.Nr. 1238/1 **getrennt**. Die **Vorgaben** im **Baulastenverzeichnis** (was die Gebäudeabstand und Brandsituation angeht) werden vom Bebauungsplan **derzeit nicht bewältigt**. Ob der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag trägt**, bedarf einer **weiteren Prüfung**. Hierbei ist zu beachten, dass selbstverständlich nicht das Grundstück Flst.Nr. 1238/1, sondern die **gesamte Zone** untersucht werden muss in Bezug auf **migrierende Fauna**, die gleichwohl von Belang ist.

Soweit hierzu.

IV.

In Bezug auf die **Art der baulichen Nutzung** (Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 2017) bestehen **zunächst keine Einwendungen**; es

stellt sich aber die Frage, warum (Anlage 3 zur GD 338/18) § 4 I BauNVO 2017 im Grunde nur „*abgeschrieben*“ wurde, nachdem **zwei Gebäude mit alleiniger Wohnnutzung** bestehen, gleichwohl aber auch **nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig** sein sollen. In einem derart kleinen Flächenumfang ist eine solche **Durchmischung** (zumal vorhabenbezogen geplant) **gar nie zu erreichen**; sinnvollerweise erfolgten die Ausschlüsse gem. § 4 III BauNVO und weitere Ausschlüsse zu Schank- (nicht: Schrank) esse HR ANK –) und Speisewirtschaften.

Es wird höflichst gebeten, dies orthographisch anzupassen.

V.

In Bezug auf das **Maß der baulichen Nutzung** ist die Nutzung **völlig übersetzt**. Diesbezüglich nimmt der Unterzeichner **folgende Position ein**:

1. Natürlich eröffnet die BauNVO mit ihren grundsätzlichen Maßstäben zum Maß der baulichen Nutzung abgebildet durch
 - Vollgeschosse
 - Gebäudehöhe
 - GRZ/GFZ usw.

zumeist eine **hohe Ausnutzungszahl**, die der urbanen Situation in *Ulm* im Übrigen auch gerecht werden muss. Allerdings handelt es sich hierbei (insofern hat die Stadt durch die Nichteinbeziehung der Flächen in ein abgeschlossenes vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren – der Bebauungsplan ist vorrausichtlich nichtig – und in dieses Bebauungsplanverfahren) klargemacht, dass es die **innerquartierliche Bauverbots-** (und deshalb Grün-) **Zone unangetastet** lässt. Es dürfte städteplanerisch nicht angemessen sein, **allein grundstücksbezogen** (also den Zufälligkeiten der Katastrierung geschuldet), sondern **stadtquartierbezogen** (also den Besonderheiten des Stadtquartiers entsprechend) vorzugehen. Der **Bebauungsplanentwurf** nimmt diese Situation in **keiner Weise auf**. Ansonsten deklassiert sich die verbindliche Bauleitplanung zu einer modifizierten bauordnungsrechtlichen Vorgehensweise. Aus der Sicht unserer

Mandantschaft ist die **Giebelhöhe** zumindest um 1,5 m abzusenken (was das zukünftige Gebäude „*Maienweg 4*“, also das unmittelbare Nachbargebäude angeht) und im Übrigen auch zu berücksichtigen, dass zu dieser Seite (Ostseite) aufgrund der hangaufwärtigen Grenzständigkeit des Grundstücks [REDACTED] auch die **Grünseite** des Gebäudes unserer Mandantschaft (geschuldet auch dem Höhenversatz zwischen „*Maienweg*“ und internem Teil des Gartens) **liegt**, mit der Frühstücksterrasse auf der Garage. In diesem Zusammenhang **verwehrt** sich unsere Mandantschaft auch strikt gegen die nach Ziff. 1.6.1 **festgesetzte Hauptfirstrichtung**, die um 180° gedreht werden sollte. Sie **zersprengt** den kleinwillenartigen auf der Nordseite des „*Maienweges*“ vorfindlichen **Bebauungstyp**, der bezogen auf die (vorbezeichnete) Bauverbotszone **quartiertypisch** ist. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass dem „*Maienweg*“ eine ganz andere innerörtliche **Erschließungsfunktionalität** zukommt, wie z.B. der „*Harthausener Straße*“, die durchaus eine etwas stärkere Bebauung (auch vom Bautenbestand her ausgehend) tragen kann. Dies führt insbesondere dazu, dass nicht etwa die Gebäude „*Harthausener Straße 27, 29*“ (Flst.Nr. 1238/6) **maßstabbildend** sein sollten, sondern die **aufsteigende Bebauung** auf der Nordseite des „*Maienweges*“, also insbesondere das Gebäude unserer Mandantschaft [REDACTED] wobei durchaus mehrere Wohneinheiten auf dem Grundstück sinnvoll und denkbar sind.

Soweit hierzu.

VI.

In der Angelegenheit bittet der Unterzeichner höflichst um Mitteilung, ob mit Ihnen, *sehr geehrter Herr Baubürgermeister von Winning* und Ihrem Stab in ein konstruktives Gespräch in Bezug auf die **Fortentwicklung des Planungsentwurfs** eingestiegen werden kann, oder dieser **praktisch gesetzt ist** und nur noch die **formellen Verfahrensschritte abgewickelt** werden sollen, um dann möglichst schnell eine **bauliche Umsetzung** für den Bauträger zu erreichen. Unsere Mandantschaft ist im Bereich des „*Maienweges*“ in Bezug auf eine Nachverdichtung sehr sensibilisiert, nachdem offensichtlich Bauträger mit **Großbauten** und **massiven Einsichtmöglichkeiten** in ihre Bauverbotszone praktisch gleichsam großen trojanischen Pferden hineingetrieben werden. Lassen Sie den Unterzeichner also

wissen, ob die Angelegenheit mit der Mandantschaft mit Ihnen besprochen werden kann. Zur Vorbereitung der Besprechung bittet der Unterzeichner zudem höflichst um

Einsichtnahme

- 1. in den Bebauungsplan Plan Nr. 160/83 „*Harthausener Strasse Teil I*“ (genehmigt am 23.07.1962) und**
- 2. in den Bebauungsplan „*Harthausener-Straße*“ Plan Nr. 163/22 (genehmigt am 21.09.1971)**

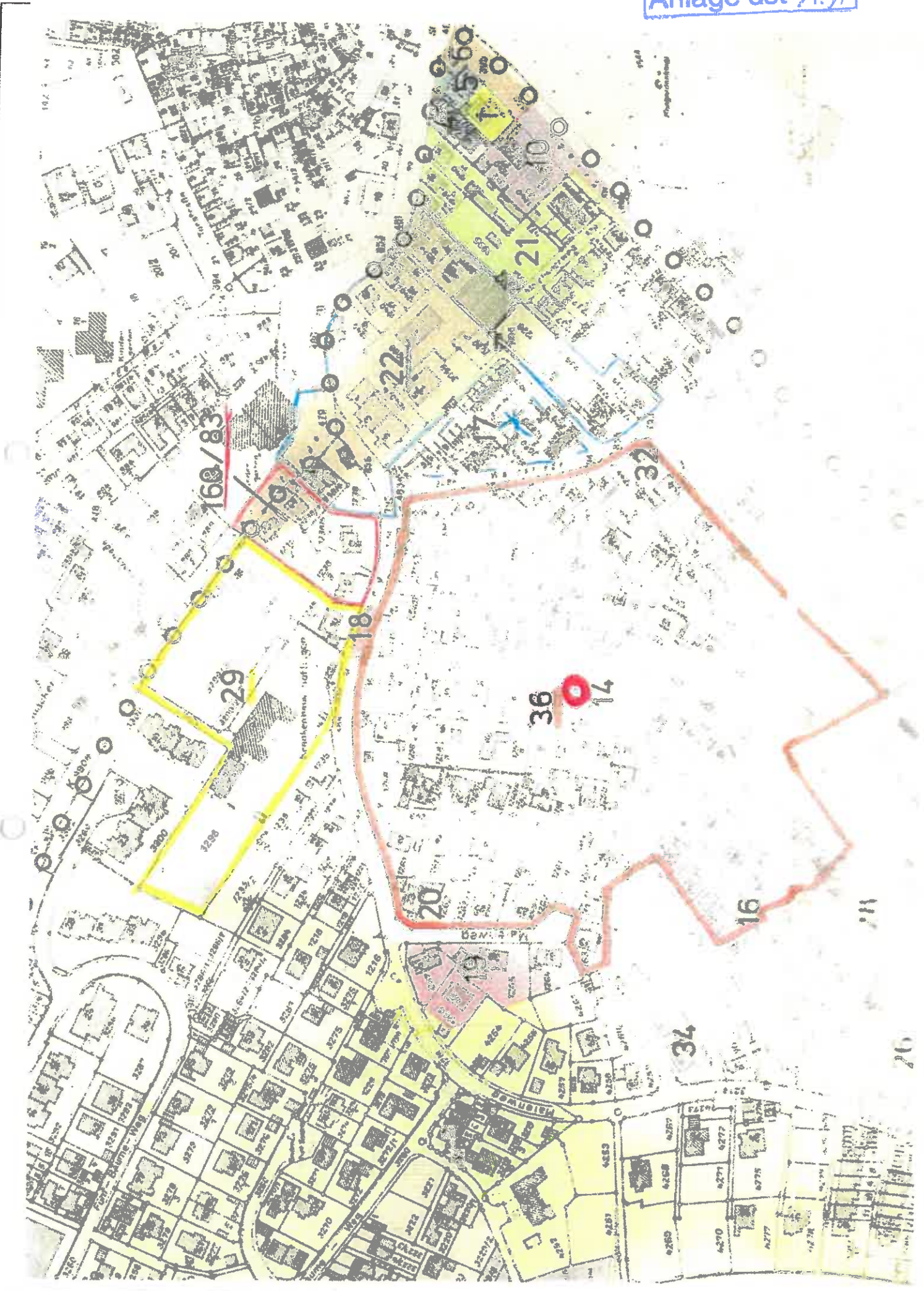
durch Überlassen der Originalunterlagen auf die Kanzlei.

VII.

Der Unterzeichner überlässt hierneben **Einwendungen** unserer Mandantschaft in den vorherigen bauordnungsrechtlichen Verfahren als **Anlage dst 4.1** und **4.2**.

Mit freundlichen Grüßen





Anlage dst 1.2

Plan 1

Vorstadt Söflingen

Stadtplanungsamt Ulm

Bebauungsplan

Harthäuser Strasse Teil 1

1961

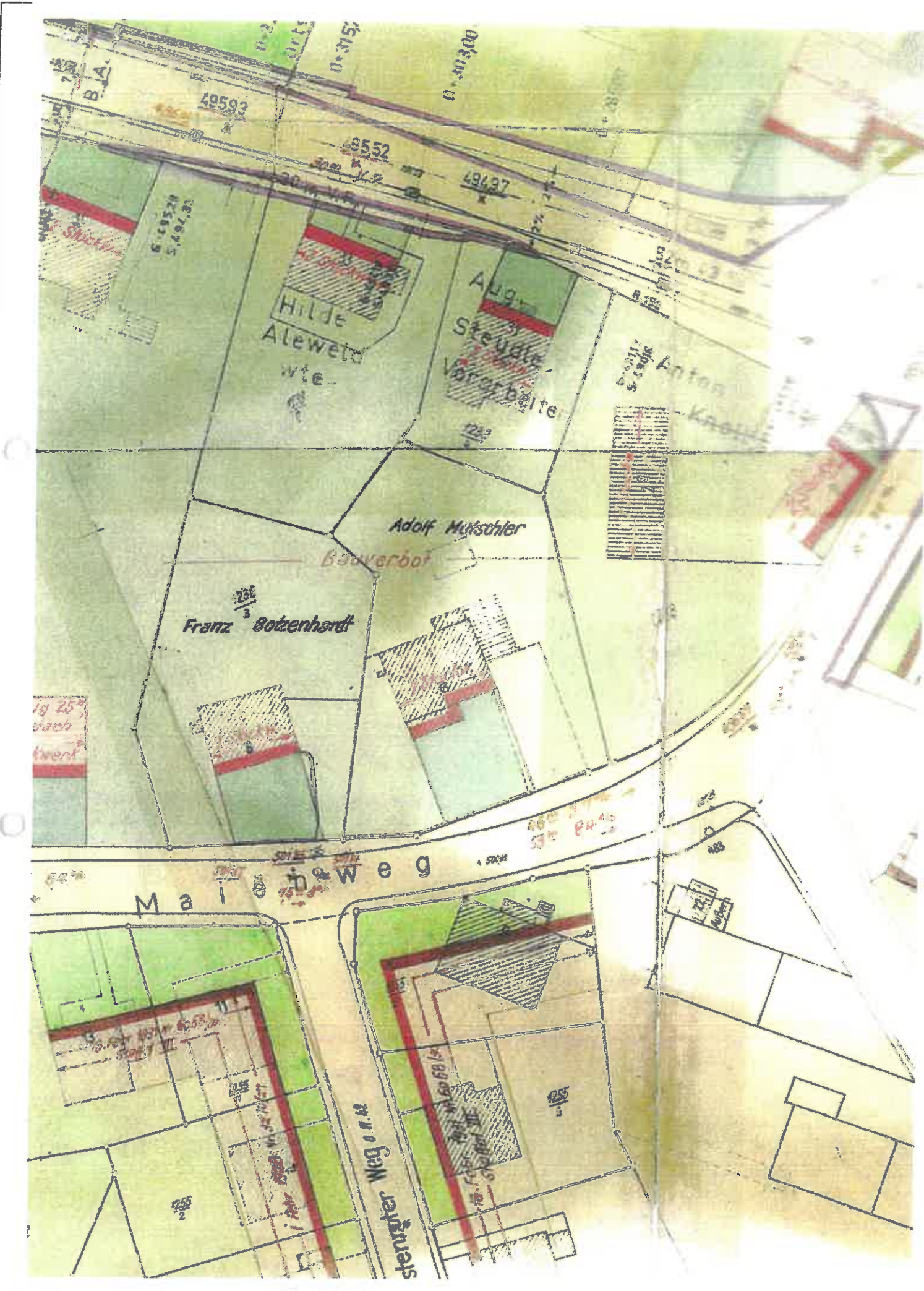
Gen. 23. Juli 1962 Nr. 2206-73

Stadtplanungsamt Ulm

Abgelegt bei:

Planbereich: Söflingen - Ort

Plan Nr. 160/ 83



B.A.

49593

49552

49437

Stück

49593

Hilde
Aleweld
wte

Aug.
Steigle
Vorarbeiten

Anton

Adolf Mutschler

Bauverbot

Franz Botzenhardt

ig 25
nach
Kwert

Maierweg

Steniger Weg

755

49593

125

03

STADT ULM BEBAUUNGSPLAN Harthäuser - Straße

im Planbereich: 63 Auf der Laue

Gen. 21 Sept 1971 Nr. 13 - 2210 - 63 - Ulm

Planbereich: 63 Auf der Laue
1000

37m 23%

495.93

495.52
30m K.R. O.W 14
494.97

Genehmigt vom 23. Juli 1962 Nr. 22061-73
Plan Nr. 60183

Genehmigt vom

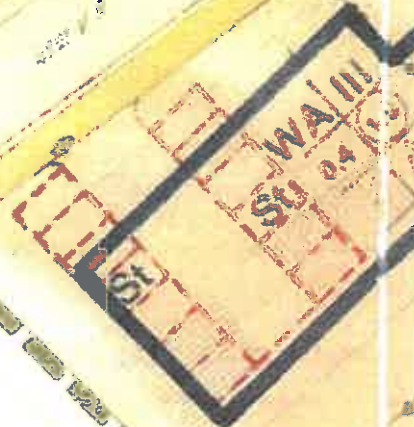
WA II
0.7 108



501.6
NR 11

306m K.R.
501.6
Maienweg

498.56
204m 102%
496.56



Genehmigt

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Harthäuser Straße"

Ergänzend zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Bundesbaugesetz vom 23.6.60 und Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.11.68)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21a BauNVO) gemäß den Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone)
Nach § 1 (5) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.
- 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) gemäß den Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone)
- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) Lauben, Schuppen und dergl. als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 1 e BBauG) Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen nach § 69 (2) LBO sowie deren Einfahrten sind, soweit festgesetzt, gemäß den Zeichnungen im Lageplan, im übrigen auf den Baugrundstücken herzustellen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 Landesbauordnung vom 6.4.64)

- 2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) Ziff. 1 LBO) Allgemein: Satteldach mit Ziegeldeckung max. 27°
Gewerblich genutzte Bauten und Garagen: Flachdach
- 2.2. Einfriedigungen (§ 111 (1) Ziff. 4 LBO) Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen mit Stahlrohrpfosten bis zu 1.20 m Höhe zulässig, dahinter sind geschlossene Hecken anzupflanzen.

Anlage dst 2.1

GFÖ

NORD



Stadt Ulm

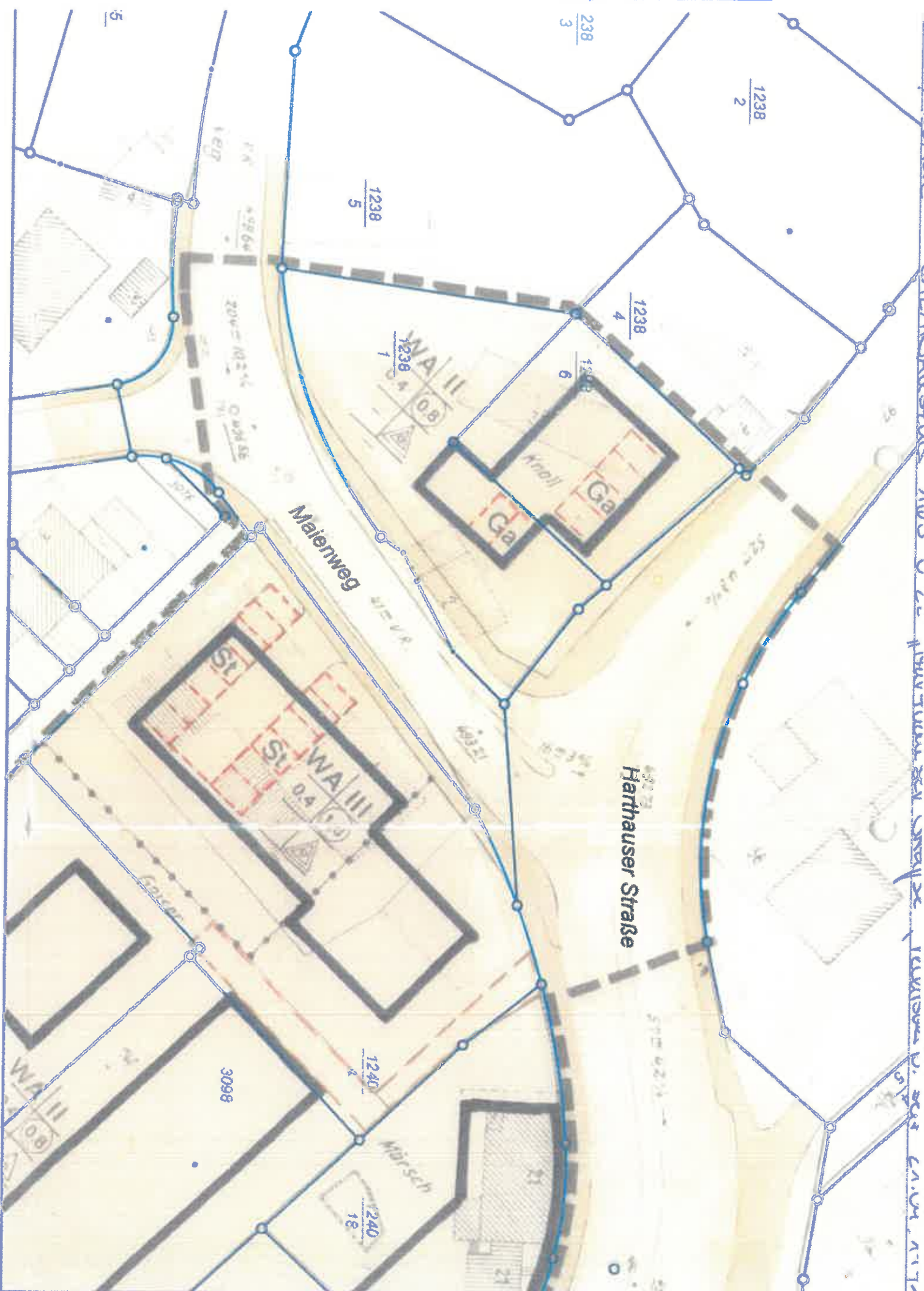
Abteilung Vermessung, Münchner Straße 2, 89073 Ulm, Tel. 0731/161-6202
Lageplan 1:500

Stadtkreis Ulm
 Gemarkung Ulm
 Flur 3

Unbeglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte
 Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

21.02.11

Anlage dst 22



1950
The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]

1950
The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]

The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]

The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]

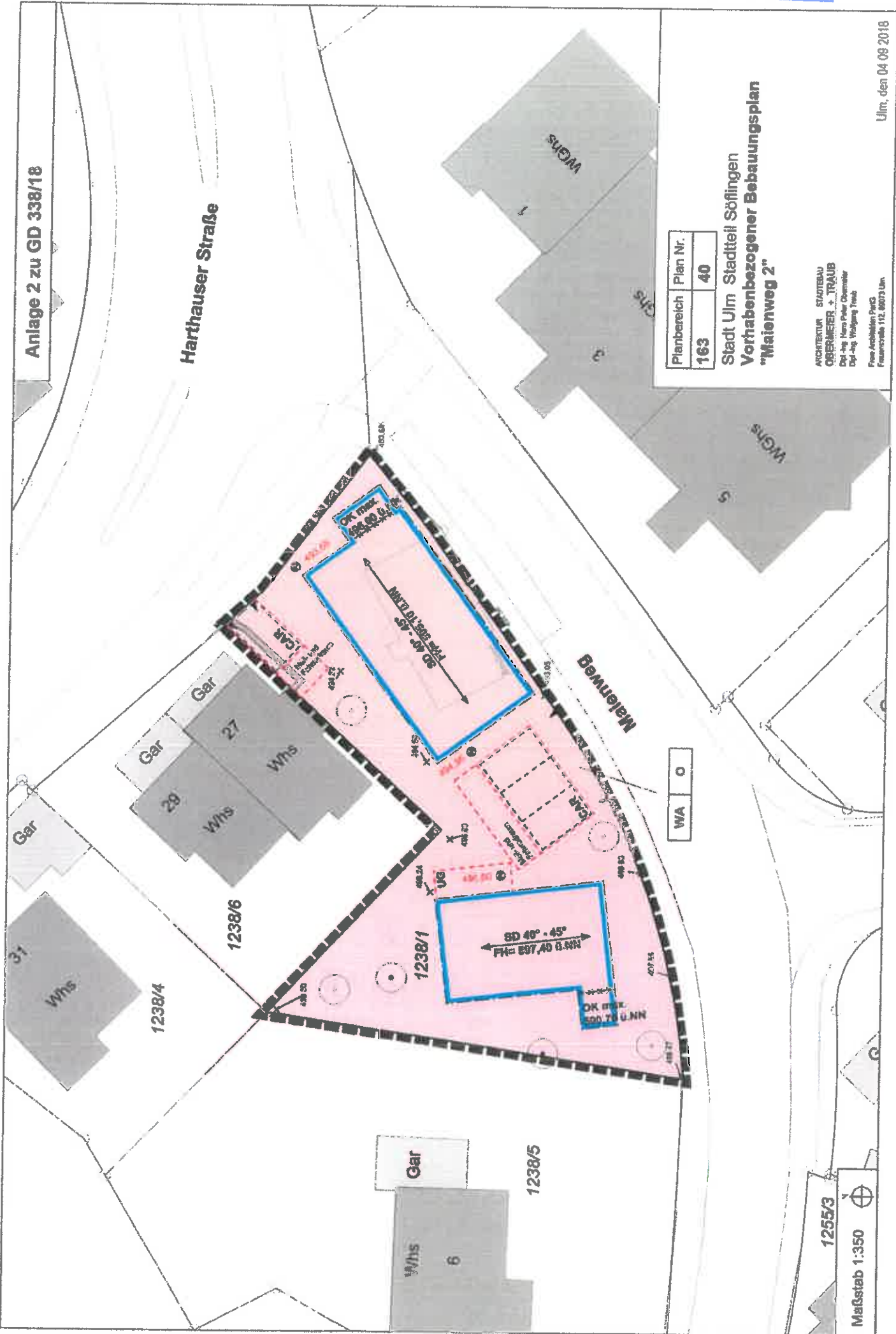
The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]

The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]

The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]

The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]

The following information was obtained from the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, on the date indicated below:
Date: 1/15/50
Location: [illegible]
Area: [illegible]



Anlage 2 zu GD 338/18

Harthäuser Straße

Bismarck

Planbereich	Plan Nr.
163	40

Stadt Ulm Stadteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Maltenweg 2"

ARCHITEKTUR STADTBAU
OSBERMEIER + TRAUB
Dietrich-Hahn-Platz 1
D-89073 Ulm
www.osbermeier-traub.de

Ulm, den 04.08.2018

WA 0

1255/3

Maßstab 1:350

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

Whs

1238/6

1238/4

Gar

Whs

1238/5

6

Whs

Whs

Whs

UG

SD 40° · 45°
FH = 897,40 q.MN

OK max.
99,80 q.M

SD 37° · 41°
FH = 897,40 q.MN

OK max.
500,76 q.MN

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar

Lagerfläche

Gar



Ulm, den 24.02.2016

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

89073 Ulm

Aktenzeichen 01757-15-30 vom 01.02.2016
Sachbearbeitung Frau Rossak

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben (Aktenz. 01757-15-30), Bauvoranfrage, Maienweg 2, Ulm-Söflingen, erklären wir uns mit der jetzigen Planung (siehe Antrag auf Bauvorbescheid) des Bauträgers in allen folgenden Punkten nicht einverstanden.

Wir werden in unserem Eigentumsrecht in all den genannten Abweichungen in diesem Schreiben persönlich beeinträchtigt.

Die geplante Bebauung (u.a. Platzierung, einseitige Erhöhung gegen den Geländeverlauf, Anzahl der Wohneinheiten, Fertigfußboden Westseite über Oberkante Gartenniveau Anlieger) entspricht nicht der kleinteiligen Umgebungsbebauung bzw. berücksichtigt diese.

Für das Grundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan, der eine Bebauung ermöglicht. Wesentliche Vorgaben des Bebauungsplans wie GRZ, GFZ, Dachneigung, Platzierung, Abstandsflächen, Ausrichtung des Daches, untergeordnete Bauteile, außenliegende Treppenhäuser, sollen durch Befreiung vom B-Plan gravierend überschritten bzw. geändert werden.

Der Gebietserhaltungsanspruch mit nachbarschützender Wirkung zugunsten aller Grundstückseigentümer wird verletzt.

Das Vorhaben ist nachbarschädigend, widerspricht dem Rücksichtnahmegebot sowie dem Abstandsflächenrecht. Der gesamte Baukörper in Richtung Maienweg ist überdimensioniert (u.a. Ausrichtung, Neigung und Ausführung Satteldach, Firsthöhe ca. 11,5m, Erhöhung = endgültige Höhe?). Zum Vergleich: Die relative Gebäudehöhe Bebauung Areal Krankenhaus Westseite liegt an der höchsten Stelle, anschließend an die vorhandenen Hochhäuser, bei 12,65 m.

Der Bauträger beantragt mit 1-2-geschossig; an keiner Stelle ist 1-geschossig geplant.

Der Geländeverlauf ist falsch dargestellt. Das Gefälle stimmt nicht. Unsere freistehende Gartenmauer, über die gesamte Länge zu Flurstück 1238/1, die dem Geländeverlauf entspricht, ist als wichtiges Orientierungskriterium in den Bauzeichnungen nicht erkennbar.

Die Angabe einer Firsthöhe über Fertigfußboden ist keine Angabe über die tatsächliche Höhe. Eine eindeutige Höhe über die gesamte Länge des Gebäudes an allen Stellen ist nicht erkennbar. Die Bauzeichnungen belegen, dass der Bauträger zu unserer Seite über Aufschüttungen und Tiefgarage noch wesentlich über die bereits jetzt überdimensionierten 11,5 m hinausgehen wird. Das Niveau Maienweg ist höher als das Grundstücksniveau Flurstück 1238/1 und der angrenzenden Grundstücke. So wie momentan in den Bauzeichnungen dargestellt, müsste der Bauträger zum Erreichen des Niveaus seiner Erdgeschosswohnung, angrenzend an Maienweg bis zu unserer Grundstücksgrenze um ca. 1,80 m erhöhen/aufschütten. Das wäre bis zur Höhe unserer Grundstücksmauer und darüber hinaus sowie mindestens in Teilbereichen Einbezug dieser (keine Erlaubnis von uns). Es entsteht eine atypische Stufe (einseitige Erhöhung, Sockel Tiefgarage), die weder den Geländeverlauf noch die Platzierung der Häuser und das Gartenniveau der angrenzenden Anwohner berücksichtigt.

Es gibt keine Zeichnung, die den Verlauf der Gebäudehöhen Maienweg zeigt, um so den Baukörper im Verhältnis/Vergleich zur vorhandenen Bebauung darzustellen.

Gebäudehöhe, -breite, Platzierung, Ausrichtung des Satteldachs, Ausführung und Dachneigung entsprechen nicht dem Bebauungsplan und der Umgebungsbebauung. Somit werden schädigende Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke weder vermieden noch minimiert. Dies trifft auch auf Erhöhungen, Lichtöffnungen, Terrassen und Balkone zu. Grundsätzlich wird viel zu nahe und zu hoch an unser Grundstück herangebaut bzw. Balkone/Terrassen erstellt. Wir werden in der Nutzung unseres eigenen Grundstücks, der Garten- und Terrassenbereiche durch störende Einwirkungen von außen und in Umbaumöglichkeiten eingeschränkt, die mit entsprechendem Abstand oder Ausführung vermeidbar wären. Im unteren Teil unseres Gebäudes befindet sich Wohnraum und der davorliegende nördliche Garten ist der Hauptnutz- und Freizeitgarten.

Laut Baulinienplan sind die Grundstücke im Maienweg 1-geschossig. Die maßgebliche Höhe unseres Hauses ist 6m.

Es gibt eine Bauverbotszone, die sich bis in den Maienweg 2 zieht.

Grenzabstände und Höhe entsprechen nicht dem aktuellen Baurecht. Der Bauträger hat ausreichend Abstände auf seinem Grundstück eingeplant. Somit wäre auch eine Bebauung unter Berücksichtigung eines entsprechenden Grenzabstand Nachbargrundstück Maienweg möglich.

Begründungen des Bauträgers

Hanglage erfordert laut Bauträger Vergrößerung der Baumasse sowie gestaffelte Satteldachgebäude mit Firsthöhe 11,5 und 3 Geschossen in Richtung Maienweg. Der Maienweg 10 – 2 ist aufgrund der Hanglage gestaffelt. Das jeweils nächste Haus im Verlauf Richtung Harthäuser Straße hält zum Nachbarhaus die Eingeschossigkeit

ein. Der Bauträger plant diese Staffelung nun an einer Stelle zu unterbrechen; der höchste Baukörper wird an unserer Grenze errichtet.

Grundstücksbebauung Flurstücke 1238/1 und 1238/6 ist laut Bauträger größer als B-Plan sowie das Baufenster überschritten und deshalb ist bei einer Bebauung von Flurstück 1238/1 diesem Umstand Rechnung zu tragen und hinreichend als Grund der Nachverdichtung in der Bauvoranfrage zu berücksichtigen:

Das Gebäude Flurstück 1238/6 ist zum direkten Nachbarn Harthäuser Str. ebenfalls nur 1-geschossig. Als wir uns vor zehn Jahren bei der Stadt Ulm über Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks erkundigten, erhielten wir die Auskunft, dass die Baugenehmigung für das, damals sich in einer Hand befindliche, Grundstück (1238/1 und 1238/6) nur aufgrund der Gesamtgröße erteilt wurde. Uns wurde mitgeteilt, dass somit eine weitere Bebauung eingeschränkt ist. Ohne diese Auskunft hätten wir von einem Kauf Abstand genommen. Nachdem wir in 2014 durch die Teilungsversteigerung Kenntnis über den Veränderungsnachweis der Grundstücke erhielten, wurde sofort nachgefragt wie der damaligen Genehmigungsgrundlage bei einem Verkauf von Flurstück 1238/1 Rechnung getragen wird. Die Stadt Ulm, Frau [REDACTED] bestätigte die Ordnungsmäßigkeit der Teilung und Bebauung. Der Schriftwechsel ist beigelegt und der Inhalt Bestandteil dieses Schreibens zur Rechtmäßigkeit Baugenehmigung, vorhandener Bebauung, Teilung und jetziger Berücksichtigung.

Post auf der anderen Straßenseite Maienweg:

Keine Begründungsgrundlage, da dieses Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhält, dem Bebauungsplan entspricht und auf der anderen Straßenseite liegt. Hier beruft sich der Bauträger explizit auf die Gültigkeit des Bebauungsplans, den er jetzt verändern möchte.

Nachverdichtungen Bereich Harthäuser Straße / Jörg-Syrin-Str.:

CasaNova-Häuser befinden sich im Bereich des Klosterhofes, somit in keiner Verbindung zum Maienweg. Der aktuellste Neubau in der Harthäuser Str. 19 erfolgte trotz direkter Nähe zum Post- und atypischem Telekomgebäude innerhalb des gültigen Bebauungsplans und unter strikter Berücksichtigung der kleinteiligen prägenden Bebauung. Die Abweichung vom Bebauungsplan, Harthäuser Str. [REDACTED] bei der der vorhandene Bebauungsplan bei der Bebauung 1980 nicht umgesetzt wurde, wird durch das Schreiben von Frau [REDACTED] an Herrn [REDACTED] begründet: Bebauung Harthäuser Str. [REDACTED] ausnahmsweise genehmigt, da sie die städtebauliche Verbindung zur kleinteiligen Bebauung darstellt und es auch keine Einwände gab.

Die einzige aktuelle Neubebauung direkt im Maienweg (Ecke Gärtnerweg) wurde ausschließlich gemäß dem vorhandenen Bebauungsplan genehmigt.

Städtebauliche Anforderungen

Krankenhausareal (Begründung 2015 vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sowie Bebauung Harthäuser Str. [REDACTED] (siehe oben) stellen laut Stadt Ulm den Übergang zur prägenden kleinteiligen Bebauung dar. Der Ostteil der Planung Krankenhaus, also anschließend an die kleinteilige Bebauung, wurde aufgrund der Baumasse zurückgestellt. Die Besitzer der für die Umgebung prägenden Häuser haben diese in der Regel erst vor einigen Jahren gekauft und auch in letzter Zeit Investitionen vorgenommen. Die Begründung des Bauträgers eines erforderlichen Eingangstors

für anstehende weitere bauliche Anpassungen der direkt anschließenden kleinteiligen, nicht mehr zeitgemäßen Bebauung sowie des gesamten Wohngebiets, liegt außerhalb seiner Kompetenz. Diese Begründung sowie die Prognose der städtebaulichen Anforderungen für die nächsten Jahre durch den Bauträger können somit nicht die Grundlage einer Genehmigung für die Bauvoranfrage sein.

Durch die unzureichenden Grenzabstände wird unser bestehender, alter Baumbestand (u.a. Eiben, die unter Artenschutz stehen) sowie unsere, nicht gemeinsame, Grenzmauer gefährdet. Da bereits die Bauarbeiten am Maienweg zu nachweislicher Rissbildung an unserem Wohnhaus sowie an den Gartenmauern geführt haben, fehlt die hinreichende Berücksichtigung durch den Bauträger.

Bei entsprechender Genehmigung kann zukünftig auch auf unserem Grundstück unter Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstands sowie mit gleicher Höhe oder darüber hinaus, gebaut werden.

Weder der Bauträger [REDACTED] noch der Architekt haben ein Gespräch mit uns gesucht um ggf. bereits vor der Anfrage einen Konsens zu finden. Die gesamte Planung erfolgt mit möglichst viel Abstand auf dem eigenen Grundstück und möglichst nahe am Nachbargrundstück zu bauen. Somit wird nur auf Vermarktbarkeit unter Einbezug unseres großen Grundstückes einschließlich unserer Freiflächen, sowie möglichst hoch und breit in Richtung des niedrigsten Gebäudes (unser Haus) um Ausblick bieten zu können, geplant.

Wir bitten die Stadt Ulm von der Genehmigung der momentanen Voranfrage zur Befreiung abzusehen, alle nachbarschützenden Vorschriften einzuhalten und auch die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu unterstützen.

Bei einer angemessenen Planung durch den Bauträger ist eine einvernehmliche Lösung nicht auszuschließen.





Ulm, den 08. Oktober 2016

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

89073 Ulm

Aktenzeichen 01346-16-30 vom 22.09.2016
Sachbearbeitung

Sehr geehrte Frau

bezugnehmend auf Ihr Schreiben (Aktenz. 01346-16-30), Bauvoranfrage, Maienweg 2, Ulm-Söflingen, erklären wir uns mit der jetzigen Planung (siehe Antrag auf Bauvorbescheid) des Bauträgers in folgenden Punkten nicht einverstanden.

Die Einwendungen im Februar 2016 hatten zur Ablehnung der Bauvoranfrage 01757-15-30 vom 01.02.2016 geführt. Die neue Planung weist in den überwiegenden Punkten - trotz Umplanung Tiefgarage und Wegfalls des außenliegenden Treppenhauses - keine Änderung in der baulichen Situation auf. Erneut sind keine detaillierten Pläne unter Einbezug des besonderen Grundstücksverlaufs, mit differenzierten Niveauangaben, sowie Darstellung der geplanten Bebauung im Vergleich Maienweg bis Baulasten, für eine ausreichende Beurteilung beigelegt. Beigelegte Ansichten als Entscheidungsgrundlage sind fehlerhaft (siehe hierzu als Beispiel Anlage Ansicht Nordost zu diesem Schreiben). Besonders verweisen wir auf die First- und Dachhöhen, die auch zur Berechnung der Abstandsflächen dienen, und nicht den Geländegegebenheiten entsprechen. Die First- und Dachhöhe sind in Richtung Süden höher angegeben als in Richtung Norden.

Wir werden in unserem Eigentumsrecht und in allen weiteren Rechten in all den genannten Abweichungen in diesem Schreiben persönlich beeinträchtigt.

Die geplante Bebauung (u.a. Platzierung, einseitige Erhöhung gegen den Geländeverlauf, Anzahl der Wohneinheiten, differenzierte Staffelung und Bauweise aufgrund Hanglage Maienweg bis Fertigfußboden Westseite wesentlich über Gartenniveau der Anlieger, Terrasse, Balkon o.ä. endet direkt an Grundstücksgrenze Maienweg, diese sind mindestens 1,80 m über unserem Gartenniveau und den weiteren Anliegern, Anzahl der Wohneinheiten, Ausführung und Nutzung der geplanten Erhöhung) entspricht nicht der kleinteiligen Umgebungsbebauung bzw. berücksichtigt diese und geht u.a. weit über die vorhandenen Möglichkeiten der LBO hinaus.

Die Pläne sind irreführend; z.B. entspricht der Grundriss Erdgeschoss DHH 1 und 2 nicht der Grundstücksarrondierung (siehe hierzu auch unsere weiteren Ausführungen).

Die Anzahl der Wohneinheiten widerspricht der Anfrage über 9 Tiefgaragenstellplätze. Im Plan sind nur 6 eingezeichnet. Ob Einliegerwohnungen grundsätzlich oder im Gartengeschoss vorgesehen sind, ist nicht erkennbar. Anhand der Höhe wäre dies möglich.

Unser Gebäude Maienweg [] liegt unterhalb unseres südwestlichen Grenzpunkts und somit des Maienwegs. Daher kann die Höhe des Maienwegs nicht als Ebene für das Erdgeschoss dienen. Ggf. wird sogar am Maienweg mit einer Erhöhung geplant. Diese Erhöhung ist in den Ansichten durch die Darstellungsweise nicht erkennbar. Bis auf eine Ausnahme am südwestlichen Grenzpunkt Maienweg 2, wo das Gelände abfällt, ist der Großteil des Grundstücks Maienweg 2 fast eben und liegt auf der gleichen Höhe wie die Anliegergärten- und Terrassenbereiche (Maienweg [] bis [] Harthausener Str. [] bis []).

Der Antragsteller beruft sich auf Umgebungsbebauung sowie den Grundstücksverlauf. Die Grundstücke Maienweg [] und [] weisen ein schwieriges Gefälle Norden/ Nordost auf, jedoch nicht das Gelände Maienweg 2. Ausschließlich bei diesen beiden Gebäuden hat dies zu einer besonderen Bauweise Richtung Norden geführt.

Für das Grundstück Maienweg 2 existiert ein gültiger Bebauungsplan, der eine Bebauung ermöglicht. Wesentliche Vorgaben des Bebauungsplans wie GRZ, GFZ, Dachneigung, Platzierung, Abstandsflächen, Ausrichtung des Daches und weitere untergeordnete Bauteile, sollen durch Befreiung vom bestehenden B-Plan bei der geplanten Bebauung gravierend überschritten bzw. geändert werden.

Laut Baulinienplan sind die Grundstücke im Maienweg 1-geschossig. Die maßgebliche Höhe unseres Hauses ist 6 m.

Der Gebietserhaltungsanspruch mit nachbarschützender Wirkung zugunsten aller Grundstückseigentümer wird verletzt.

Das Vorhaben ist nachbarschädigend, widerspricht dem Rücksichtnahmegebot sowie dem Abstandsflächenrecht. Der gesamte Baukörper in Richtung Maienweg [] ist überdimensioniert (u.a. Ausrichtung, Neigung und Ausführung Satteldach, Firsthöhe 11,5m, Erhöhung mit mindestens 1,80 = endgültige Höhe 14,50 m?, da der Messpunkt für EG auf Höhe Maienweg am Grenzpunkt Süd-West und nicht auf Gartenniveau aller Anlieger liegt). Außerdem sind die angegebenen Firsthöhen 14,50 und 11,50 m nicht nachvollziehbar, besonders im Vergleich zur Umgebungsbebauung Maienweg [] bis [] und Harthausener Str. [] bis [], dargestellt. Zum Vergleich: Die relative Gebäudehöhe Bebauung Areal Krankenhaus Westseite liegt, direkt anschließend an die vorhandenen Hochhäuser, bei max. 12,65 m.

Die Terrasse bzw. Bauteile, die der Bauträger ohne nähere Beschreibung schraffiert eingezeichnet hat, grenzen an einer Stelle direkt sowie teilweise im weiteren Verlauf ohne Einhaltung von Abständen an unser Grundstück. Zusätzlich kann den Plänen entnommen werden, dass eine Erhöhung geplant ist (siehe hierzu Anlage Ansicht Nordost). Das heißt, das Niveau liegt über unserer Gartenmauer. Auch dies widerspricht dem Abstandsrecht, dem Rücksichtnahmegebot und ist nachbarschädigend.

Der Geländeverlauf ist nicht richtig dargestellt. Unsere freistehende Gartenmauer, über die gesamte Länge zu Flurstück 1238/1, die dem Geländeverlauf entspricht, ist als wichtiges Orientierungskriterium für die Höhenverhältnisse in den Bauzeichnungen nicht erkennbar. Niveaugaben über diesen Bereich fehlen.

Es gibt keine Ansichten, die den Verlauf der Gebäudehöhen Maienweg bis zeigen, um so den Baukörper im Verhältnis/Vergleich zur vorhandenen Bebauung darzustellen. Geplant wird gegen die Giebelrichtung Maienweg bis, d.h. mit der Breitseite des geplanten Gebäudes Richtung unseres Hauses. Dieses vorgesehene Doppelhaus ist ca. 4,5 – 5 m höher als unser östlicher Dachfirst und nicht mindestens 2,5m niedriger. Eine Staffelung, wie sie dem Geländeverlauf entspräche, ist somit nicht berücksichtigt.

Die in den Plänen dargestellte Firsthöhe ist keine eindeutige Angabe über die tatsächliche Höhe. Eine eindeutige Höhe über die gesamte Länge des Gebäudes an allen Stellen ist nicht erkennbar. Die Bauzeichnungen belegen, dass der Baukörper zu unserer Seite über Aufschüttungen/Sockel/Erhöhung noch wesentlich über die bereits jetzt überdimensionierten 11,5 m hinausgehen wird. Das Niveau Maienweg ist an dem Bezugspunkt des Bauträgers höher als das Grundstücksniveau Flurstück 1238/1 und der angrenzenden Grundstücke. So wie momentan in den Bauzeichnungen dargestellt, müsste der Baukörper zum Erreichen des Niveaus seiner Erdgeschosswohnung, angrenzend an Maienweg bis zu unserer Grundstücksgrenze um ca. 1,80 m erhöhen/aufschütten bzw. das Gebäude mit einem Sockel versehen. Das wäre bis zur Höhe unserer Grundstücksmauer und darüber hinaus. Das würde in Teilbereichen dem Einbezug unserer Mauer an der Grundstücksgrenze bedeuten, wofür wir keine Erlaubnis erteilen. Es entsteht eine atypische Stufe (einseitige Erhöhung, Sockel), die weder den Geländeverlauf noch die Ausführung (Geschosse) sowie Platzierung der Häuser und das Gartenniveau der angrenzenden Anwohner berücksichtigt.

Die zwei neu geplanten Baukörper würden laut Bauvoranfrage den Verlauf der Gebäude Maienweg bis fortsetzen. An keiner Stelle ist dem Verlauf entsprechend 1-geschossig geplant. Es wird ein überdimensioniertes Gebäude in Richtung Maienweg geplant, das dieser Argumentation in keinerlei Weise entspricht. Es gibt keine Zeichnung, die den Verlauf der Gebäudehöhen Maienweg bis zeigt, um so den Baukörper im Verhältnis/Vergleich zur vorhandenen Bebauung darzustellen.

Gebäudehöhe, -breite, Platzierung, Ausrichtung des Satteldachs, Ausführung und Dachneigung entsprechen nicht dem Bebauungsplan und der Umgebungsbebauung. Somit werden schädigende Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke weder vermieden noch minimiert. Dies trifft auch auf Erhöhungen, Lichtöffnungen, Terrassen und Balkone zu. Grundsätzlich wird viel zu nahe und zu hoch an unser Grundstück herangebaut bzw. Balkone/Terrassen erstellt. Wir werden in der Nutzung unseres eigenen Grundstücks, der Garten- und Terrassenbereiche durch störende Einwirkungen von außen und in Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, die mit entsprechendem Abstand oder Ausführung vermeidbar wären. Im unteren Teil unseres Gebäudes befindet sich Wohnraum und der davorliegende nördliche Garten sowie eine Ostterrasse sind der Hauptnutz- und Freizeitgarten bzw. Aufenthaltsbereich.

Im gesamten Verlauf von bis wurde zum Nachbarschaftsschutz und aufgrund des Rücksichtnahmegebots die Platzierung, die Eingeschossigkeit sowie die Anordnung der Terrassen sowie Balkone entsprechend berücksichtigt. Dies geschieht bei der derzeitigen Planung nicht; d.h. auch dieser Punkt widerspricht der Argumentation des Bauträgers, dass er den aktuellen Verlauf fortsetze.

Alle Anlieger Maienweg [] bis [] haben den Hauptgarten mit Terrassen/Balkonen Richtung Norden, Maienweg [] bis [] auch im Osten. Im Rahmen seines Arguments der Fortsetzung der Bebauung und Berücksichtigung der Gesamtsituation hätte der Bauträger diese ebenfalls entsprechend einplanen müssen.

Es gibt eine Bauverbotszone, die sich bis in den Maienweg 2 zieht.

Grenzabstände und Höhe entsprechen nicht dem aktuellen Baurecht. Der Bauträger hat sehr großzügige Abstände auf seinem Grundstück zwischen seinen Gebäuden eingeplant, nicht aber zu Maienweg []. Es wäre auch eine Bebauung unter Berücksichtigung eines entsprechenden Grenzabstand zum Nachbargrundstück Maienweg [] möglich.

Die Rücksichtnahme auf die Bebauung Harthäuser Straße, Besitzer [] um Abstandsflächen und Aussicht einzuhalten, kann nicht dazu führen, dass die direkten Anlieger in diesen Punkten eingeschränkt und benachteiligt werden. Die ehemalige Besitzerfamilie [] der Flurstücke [] und [] deren Mitglied [] im Haus Harthäuser Str. [] (nicht Nr. 37 laut Bauträger) wohnt, hat 1984, ein Jahr nachdem sie eine Baugenehmigung aufgrund der Gesamtgröße beider Flurstücke erhalten hatte, eine Teilung herbeigeführt. Wenn dies heute zu einer schwierigen baulichen Situation führt, die dem Käufer als Fachmann sicherlich vor dem Kauf bekannt war, kann dies nicht zum Nachteil anderer Anlieger sein.

Hierzu zählen auch die vorhandenen Baulasten.

Sollte das Gebäude Harthäuser Str. [], direkt an angrenzend an das Gebäude Hausnr. [], zwischenzeitlich ebenfalls dem Besitzer Maienweg 2 oder seiner Familie gehören, kann das nicht dazu führen, dass auch hier ein besonders großer Abstand eingehalten wird.

Hätte der Bauträger die fortlaufende Ausrichtung (Dachfirst Maienweg [] bis []) für das geplante Gebäude angrenzend an den Maienweg [] gewählt, hätte er größere Grenzabstände einhalten müssen.

Die Hanglage erfordert laut Bauträger Vergrößerung der Baumasse sowie gestaffelte Satteldachgebäude mit Firsthöhe 11,5 bzw. darüber hinaus (siehe Ansicht Nordost) und 3 Geschossen in Richtung Maienweg []. Der Maienweg [] ist aufgrund der Hanglage gestaffelt. Das jeweils nächste Haus im Verlauf Maienweg Richtung Harthäuser Straße hält zum Nachbarhaus die Eingeschossigkeit ein. Der Bauträger plant diese Staffelung nun an einer Stelle zu unterbrechen; der höchste Baukörper wird an unserer Grenze errichtet.

Das Gebäude Flurstück [], Harthäuser Str. [] ist zum direkten Nachbarn Harthäuser Str. [], ebenfalls nur 1-geschossig.

Die Grundstücksbebauung Flurstücke 1238/1 und 1238/6 ist laut Bauträger größer als B-Plan sowie das Baufenster überschritten und deshalb ist bei einer Bebauung von Flurstück 1238/1 diesem Umstand Rechnung zu tragen und hinreichend als Grund der Nachverdichtung in der Bauvoranfrage zu berücksichtigen. Als wir uns vor zehn Jahren bei der Stadt Ulm über Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks erkundigten, erhielten wir die Auskunft, dass die Baugenehmigung für das, damals sich in einer Hand befindliche, Grundstück (1238/1 und 1238/6) nur aufgrund der Gesamtgröße erteilt wurde. Uns

wurde mitgeteilt, dass somit eine weitere Bebauung eingeschränkt ist. Ohne diese Auskunft hätten wir von einem Kauf Abstand genommen. Nachdem wir in 2014 durch die Teilungsversteigerung Kenntnis über den Veränderungsnachweis der Grundstücke erhielten, wurde sofort nachgefragt, wie der damaligen Genehmigungsgrundlage bei einem Verkauf von Flurstück 1238/1 Rechnung getragen werde. Die Stadt Ulm, Frau [REDACTED] bestätigte die Ordnungsmäßigkeit der Teilung, Bebauung sowie das Vorhandensein eines gültigen Bebauungsplans. Der Schriftwechsel ist beigelegt und der Inhalt Bestandteil dieses Schreibens zur Rechtmäßigkeit Baugenehmigung, vorhandener Bebauung, Teilung, Rechtssicherheit der Anlieger und jetziger Berücksichtigung.

Das „Posthaus“ auf der anderen Straßenseite des Maienwegs ist keine Begründungsgrundlage, da dieses Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhält, dem Bebauungsplan entspricht, auf der anderen Straßenseite liegt und nur in einem Teilbereich gegenüber der neuen Bebauung. Hier beruft sich der Bauträger explizit auf die Gültigkeit des Bebauungsplans, den er jetzt verändert haben möchte.

Der aktuellste Neubau in der Harthäuser Str. [REDACTED] erfolgte trotz direkter Nähe zum „Posthaus“ und atypischem Telekomgebäude innerhalb des gültigen Bebauungsplans und unter strikter Berücksichtigung der kleinteiligen prägenden Bebauung. Die Abweichung vom Bebauungsplan, Harthäuser Str. [REDACTED] bis [REDACTED], bei der der vorhandene Bebauungsplan bei der Bebauung 1980 nicht umgesetzt wurde, wird durch das Schreiben von Frau [REDACTED] an Herrn [REDACTED] begründet: Bebauung Harthäuser Str. [REDACTED] bis [REDACTED] ausnahmsweise genehmigt, da sie die städtebauliche Verbindung zur kleinteiligen Bebauung darstellt und es auch keine Einwände gab.

Die einzige aktuelle Neubebauung direkt im Maienweg (Ecke Gärtnerweg) wurde ausschließlich gemäß dem vorhandenen Bebauungsplan genehmigt.

Das Krankenhausareal (Begründung 2015 vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sowie Bebauung Harthäuser Str. [REDACTED] bis [REDACTED] (siehe oben) stellen laut Stadt Ulm den Übergang zur prägenden kleinteiligen Bebauung dar. Der Ostteil der Planung Krankenhaus, also anschließend an die kleinteilige Bebauung, wurde aufgrund der Baumasse zurückgestellt. Die Besitzer, der für die Umgebung prägenden Häuser, haben diese in der Regel erst vor einigen Jahren gekauft und auch in letzter Zeit Investitionen vorgenommen. Die Begründung des Bauträgers einer erforderlichen städtebaulichen Veränderung unabhängig von der Umgebungsbebauung liegt außerhalb seiner Kompetenz. Diese Begründung durch einen Bauträger kann somit nicht die Grundlage einer Genehmigung für die Bauvoranfrage sein.

Durch die unzureichenden Grenzabstände zum Maienweg [REDACTED] wird unser bestehender, alter Baumbestand (u.a. Eiben, die unter Artenschutz stehen, gepflanzt durch Vorbesitzer vor Einführung bzw. Modifizierung des Nachbarschaftsrecht BW) sowie unsere, nicht gemeinsame, Grenzmauer gefährdet. Da bereits die Bauarbeiten im Maienweg zu nachweislicher Rissbildung an unserem Wohnhaus sowie an den Gartenmauern geführt haben, fehlt die hinreichende Berücksichtigung durch den Bauträger.

Bei einer Bebauung entsprechend der Planung, sind gravierende Nachbarschaftsstreitigkeiten auf Grund von fehlenden, nachbarschützender Abstände, vorprogrammiert. Diese wären bei angemessener Planung vermeidbar.

Bei entsprechender Genehmigung Maienweg 2 kann zukünftig auch auf unserem Grundstück unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände sowie mit entsprechender Firsthöhe, die analog der Voranfrage Maienweg 2 über den gesamten Grundstückverlauf wesentlich darüber hinausgeht, mit maßgeblichen Messpunkt an unserem südwestlichen Grenzpunkt zu Maienweg auf Höhe Maienweg, gebaut werden.

Da es sich beim Architekten und auch dem Vermarkter um dieselben handelt, wie bei dem Bauvorhaben Klingensteiner Straße, Ulm-Söflingen, wo seit mehr als 10 Jahren nur Bauruinen stehen, kann „Siedlungsdruck“ als Argument nicht zum Nachteil der angrenzenden Anlieger führen.

Weder der Grundstücksbesitzer [REDACTED] noch der Architekt oder Vermarkter haben ein Gespräch mit uns gesucht, um ggf. bereits vor der Anfrage einen Konsens zu finden. Die gesamte Planung erfolgt mit möglichst viel Abstand auf dem eigenen Grundstück und möglichst nahe an unserem Grundstück zu bauen. Somit wird nur auf Vermarktbarkeit unter Einbezug unseres großen Grundstückes einschließlich unserer Freiflächen sowie möglichst hoch und breit in Richtung des niedrigsten Gebäudes (unser Haus) geplant. Die geplante Bebauung als Aufwertung zu bezeichnen, entbehrt jeder Grundlage. Die eingereichten Unterlagen sind erneut ohne relevante Ansichten, richtigen und nachvollziehbaren Angaben und es wurden keinerlei Modifizierungen, die eine Rücksichtnahme erkennen lassen, vorgenommen.

Wir bitten die Stadt Ulm von der Genehmigung der momentanen Voranfrage zur Befreiung abzusehen, alle nachbarschützenden Vorschriften einzuhalten und auch die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu unterstützen. Sollte der Bauträger dies anstreben, verweisen wir auf den alten Baumbestand, um hier einer vorsätzlichen Abholzung, die nach der aktuellen rechtlichen Lage nach dem 30. September möglich wäre, zu vermeiden.

Wir stehen jederzeit für eine Ortsbegehung ausschließlich mit Vertretern der Stadt Ulm auf unserem Grundstück zur Verfügung.

Bei einer angemessenen Planung durch den Bauträger ist eine einvernehmliche Lösung nicht auszuschließen.

Anlagen

Schreiben an [REDACTED] vom 15.12.2012

5 Seiten Schrittwechsel Teilung 12.12.2013 bis 21.01.2014

Auszug Antrag Bauvoranfrage, Ansicht Nordost mit Anmerkungen

Lageplan M 1:500

Überlagerung mit B-F

Gefälle im Malenweg entspricht nicht dem Gelände

Nicht dem Plan entsprechende Ausrichtung des Giebels!

11,50m

+ ? = Gesamthöhe
13,0m

Ansicht Nordost/Harthauser Straße M 1:200

aktueller Gelände-
verlauf

Ansicht

1238/4

IG-Zentrum

Harthaus

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Herrn Abteilungsleiter Peter Rimmele
Münchner Straße 2
89073 Ulm

14.01.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maienweg 2“

Sehr geehrter Herr [REDACTED]
sehr geehrte Frau [REDACTED]

wie aus vorgegangenem Schriftverkehr bekannt, vertreten wir die [REDACTED]
[REDACTED]

I.

Der Unterzeichner darf anknüpfen an eine **Besprechung** mit *Herrn* [REDACTED] am 30.11.2018 (wir waren uns kurz begegnet). An der Besprechung haben Sie, *sehr geehrte* [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] teilgenommen. Den Terminsbericht überlässt der Unterzeichner noch einmal als **Anlage dst 1**.

II.

Eine telefonische Kontaktaufnahme mit der *Firma Göttfried Projektbau GmbH* hat ergeben, dass im Grunde **keine Änderungen gewollt** werden und im Übrigen das **Projekt bereits als genehmigt beworben** wird unter <https://www.goettfried-immobilien.de/Ulm-Soeflingen44-Maienweg-2--Stadthaeuser.htm>.

Unsere Mandantschaft bittet um eine kurzfristige weitere **Besprechung** mit Ihnen, *sehr geehrter* [REDACTED] sinnvollerweise wiederum in Anwesenheit von [REDACTED]
[REDACTED]

Der Unterzeichner ist in der laufenden Woche zeitlich eingebunden durch einen Verwaltungsgerichtstermin in *Regensburg* am 15.01.2019 sowie am 16.01.2019 und 17.01.2019 durch ganztägige Vorlesungsleistung in dem in *Biberach* neu angesiedelten Studiengang Wirtschaft und Recht und deshalb mobil unter Nr. [REDACTED] zu erreichen.

Ihnen einen guten Start ins Neue Jahr und ein erfolgreiches Wirken in so verantwortungsvoller Position für die Alte Freie Reichsstadt und ihre vielen modernen Entwicklungslinien.
[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

FELDMAN:

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Herrn Abteilungsleiter Helmut Kalupa
Münchner Straße 2
89073 Ulm

05.12.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maienweg 2“

Sehr geehrter

der Unterzeichner kommt auf diesem Wege anknüpfend an die **Besprechung** in Ihrem Dienstzimmer am 30.11.2018 auf den Vorgang zurück:

I.

An der Besprechung unter Ihrer Leitung hatten Ihre Mitarbeiterin
sowie unsere Mandantschaft,
sowie der Unterzeichner teilgenommen.

II.

Erlauben Sie dem Unterzeichner zunächst in Bezug auf **Stadtplanung** einige **grundhafte Feststellungen**:

1. Die Nachverdichtung der städtischen Innenbereiche ist nicht erst seit Einführung der Bodenschutzklausel (§ 1a II BauGB) ein **zentrales Thema** der

Stadtentwicklung seit zwei Dekaden; dieser Grundsatz ist **allseits** (ohnehin von Stadt und Mandantschaft) **akzeptiert**; ebenso **akzeptiert** ist die **Aktivierung innerörtlicher Brachen** (sog. Konversionsflächen), wie sie derzeit in **Söflingen** durch die Neuüberbauung bzw. Umnutzung der Flächen des „**Krankenhauses Söflingen**“ erfolgt.

2. Wenngleich bei Planungsbedarf (§ 1 III 1 BauGB) **alte Ortsbaupläne** und **Bebauungspläne** (nach 7 Jahren gem. § 39 ff BauGB entschädigungslos) **geändert** werden können, sollten die Überlegungen der **Planungen der Altvorderen** einerseits und **urbanklimatologische Überlegungen** andererseits im Rahmen einer **quartierübergreifenden Stadtplanung** nicht aus den Augen verloren werden. Die Planungen der Altvorderen sind in dem **Ortsbauplan vom 22.03.1963** niedergelegt, der von den Flächen nördlich des (ehemaligen) „**Krankenhauses Söflingen**“ bis zur „**Harthausener Straße**“ ein **Bauverbot** vorsieht, das sich bis zur Einmündung des „**Maienweges**“ in die „**Harthausener Straße**“ **weiterzieht**. Die Sichtweise der Altvorderen wollte **Grünzonen schaffen**, die nunmehr auch **urbanklimatologisch** (vgl. Gutachten, beigelegt als **Anlage dst 1**) von **hoher Bedeutung** sind. Städte und Gemeinden kämpfen gegen Immissionen und Temperaturerhöhungen, die nur durch eine **entsprechende Durchgrünung**, vor allem aber auch der Beachtung der **Grünlufttrassen** (hier das Waldgebiet) auf dem Hangrücken Richtung **Klingenstein** gewährleistet werden können. Jede Verriegelung (wie jetzt durch die Neubauten im Zuge des „**Krankenhauses Söflingen**“) **beeinträchtigt** insofern die **Gesamtentwicklung**.
3. Soweit das **Auftreten** eines **Investors** die **Stadtentwicklung prädeterniniert**, bedeutet dies im Grunde **investorengetriebene Briefmarkenbebauungspläne** (um es einmal von pointiert zu sagen), die verwaltungsseitig nur nach Maßgabe des **Rücksichtnahmegebots** (§ 15 BauNVO i.V.m. z.B. Abstandsvorschriften LBO) **abgewehrt** werden. Zwar bringt der Bebauungsplan „**Harthausener Straße**“ (beschlossen am **11.06.1971**) auch die Überplanung des heutigen Baugrundstücks

mit sich, geht aber immer noch feingliedrig durch **Ausweisung eines Baufensters** (nach der neuen Formensprache nach Einführung der BauNVO und des BauGB) von einer **Nichtüberbaubarkeit** und damit dem **Gegenbegriff des Bauverbots** der am 23.07.1962 erfolgten Planung aus. Insofern ergibt sich **keine andere Sichtweise** in Bezug auf die **Überplanung** (vgl. Auszug aus dem Ortsbauplan, vorgelegt als **Anlage dst 2.1** und Auszug aus dem Bebauungsplan „Harthäuser Straße“, beigefügt als **Anlage dst 2.2**).

Der Unterzeichner ruft – nach über zwei Dekaden in diesem Bereich lehrend – zu einer **quartierbezogenen übergreifenden Planung** auf, die nicht von **privatrechtlichen Einzelentscheidungen** (Erbfälle oder Verkäufe und hernach optimaler Grundstücksausnutzung durch Bauträger) **getrieben** ist, sondern durch eine **quartierübergreifende Stadtplanung**; regelmäßig entstehen durch die so getriebene Planung im Übrigen auch **nur hochpreisige Wohnungen**, so dass das **Wohnungsproblem** der Bevölkerungsgruppen, die es am meisten trifft, damit auch **nicht gelöst** wird. Dem Unterzeichner seien also diese allgemeinen Ausführungen nachbesehen.

III.

Es ist nun Angelegenheit des Ausschusses/Stadtrats, sich damit zu befassen. Die Lösung im vorliegenden Fall ist **aufgezeigt**. Die **bereits bestehende Bebauung** auf der anderen Straßenseite des „**Maienweges**“ ist **aufzunehmen**. Das Gebäude kann gedreht werden. Dadurch wird die **innerquartierliche Grünzone**, wie sie sich aus wunderschön aufgewachsenen Bäumen bestens entwickelt hat, **erhalten und gepflegt**. Für Familien mit Kindern (im neuen Gebäude) gibt es **innerquartierliche natürliche Schutzzonen**. Die Grünzone kann insgesamt erhalten bleiben. Hierbei ist festzuhalten, dass die **jetzige Planung** von der **Beseitigung großer Bäume** ausgeht, was sicherlich nicht im Sinne der Stadtentwicklung sein kann. Der Unterzeichner überlässt hierneben Lichtbilder in Bezug auf das **Heranrücken der innerörtlichen Nachverdichtung** an die **Grünzone**, was die **Überbauung des innerörtlichen Quartiers** im Zuge des **Bebauungsplans** angeht, als **Anlagenkonvolut dst 3**.

IV.

Der Unterzeichner bedankt sich für das verwaltungsseitig so kurzfristig vor Weihnachten eingeräumte Gespräch. Der Unterzeichner ist von der KW 50 bis zur KW 1/2019 jahresurlaubsbedingt kanzleiabwesend. Ihnen sowie Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die besten Wünsche zum Fest und Neuen Jahr.

Mit freundlichen Grüßen





Anlage dst

Kath. Kirchenpflege Ulm
Kirchengem. Söflingen

Hermann Hülle
Kaufmann
Leonh. Haarer

Kaufmann

Hille Alewein

Franz Bozenhardt

Adolf Mutschler

Anton Knott

M a i e r w e g

Gärtnerweg

STAB 1
10

...igt du
...präsi
...des Bu
...1. Juli 1916
...verbin
...12. in A
...März 1916
...den 2. Mißling Ulm

...n Fläch
...Katholik
...des



Uhlir Gerüstbau



DOGAN Uzuncağız



Uhle Gerüstbau

Uhle Gerüstbau

Lager 20

Lager 21

Lager 22

Lager 23

Lager 24

Lager 25

121











Qualität Besten Service
DOGAN ON
ECONOMY
ECONOMY
ECONOMY

122

122

122





























Uhlir Geuristbau

12















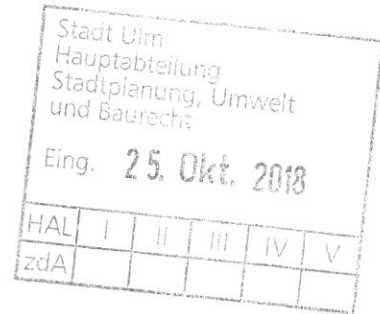












Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89070 Ulm

21.10.2018

Bauvorhabenbezogener Bebauungsplan Maienweg 2
Göttfried Projektbau GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich als naher Anwohner (Maienweg ) des betreffenden Grundstücks folgende Einwendungen und Stellungnahmen abgeben:

1. Sie erhalten in der Anlage zwei Schreiben von mir (15.02.2016 und 05.10.2016) zu den Bauvoranfragen der Vorhabenträgerin an die Stadt Ulm zum eben jetzt im bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffenden Grundstück. Die Vorhabenträgerin hat dabei unter Berufung auf die Zugeständnisse der Stadt beim bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Krankenhaus Söflingen“ zweimalig versucht, in eklatanter Weise vom bestehenden Bebauungsplan abweichend und mittels falscher Planangaben, von der Stadt Baurecht für völlig indiskutable Baukörper zu erhalten.

Während die Stadt die Einwendungen der Anwohner bei der ersten Bauvoranfrage aufgriff und der Vorhabenträgerin eine unmittelbare Ablehnung der Voranfrage erteilte, wurde die Entscheidung der Stadt zur zweiten Voranfrage vom **22.09.2016** den Anwohnern am **01.10.2018** mitgeteilt, nämlich, dass aufgrund der Rücknahme der Voranfrage durch die Vorhabenträgerin eine Entscheidung durch die Stadt nicht mehr erforderlich wäre. Einen Tag später (!!) erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch den zuständigen Fachausschuss.

Über zwei Jahre wurde keine Entscheidung getroffen bzw. nach meinem Dafürhalten mit der Vorhabenträgerin ein Alternativszenario erarbeitet, wie die dortigen Vorstellungen doch irgendwie umgesetzt werden könnten. Es scheint so, dass beide Voranfragen in ihrer eklatanten Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan in erster Linie dazu dienen, die Stadtverwaltung für einen bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan müde zu klopfen und diesen jetzt -

zwar in abgeschwächter Form – aber in immer noch inakzeptabler Ausführung zur eigenen Vorteilsmaximierung durch zu bekommen.

Bei einer derartigen Vorgeschichte kann kein Anwohner davon ausgehen, dass dieser Bebauungsplan nun plötzlich dem Bebauungsbild im Umfeld des Maienweg 2 entsprechen soll.

2. Die Bebauung des Grundstücks 1238/1 hat auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes zu erfolgen. Abweichungen bedürfen der uneingeschränkten Zustimmung der Nachbarn. Das ist den Eigentümern Maienweg ■ von Amtsseite schriftlich bestätigt worden. Darauf verlasse auch ich mich als weiterer Anlieger und werde den direkt betroffenen Anliegern dabei jede erdenkliche Unterstützung anbieten. Wie in meinen damaligen Schreiben vom 15.02.2016 und 05.10.2016 ausgeführt, wird sich am Ergebnis dieser Bauvoranfragen und dieses Bebauungsplanverfahrens auch die Verlässlichkeit der gemachten städtischen Aussagen gegenüber den bestehenden Grundstückseigentümern erweisen..

3. Die Gegenargumente zu den vorliegenden Entwürfen liegen auf der Hand. Das geplante Zweifamilienhaus angrenzend an das Grundstück Maienweg ■ entspricht weder in Ausrichtung (Giebel) noch Höhe dem städtebaulich prägenden Bild des Verlaufs des Maienwegs an dieser Stelle.

3. Offensichtlich werden entlang des Grundstücks heute vorhandene öffentliche Parkplätze entfallen, da es Zufahrten zum Grundstück geben muss, die heute nicht in dieser Form vorhanden sind. Nach der erst teilweisen Fertigstellung der Bebauung Areal Krankenhaus hat sich wie von den Anwohnern im damaligen Verfahren kritisiert, die Parksituation erheblich verschlimmert. Gerade auf Höhe des Maienweg 2 – Grundstücks ist die rechte Straßenseite 7/24 vollständig beparkt. Wegfallende öffentliche Parkplätze im Zuge der Maßnahme werden die Situation verschärfen.

4. Besonders unsinnig ist nicht nur für uns Anwohner, sondern sicher für jeden, der sich fragt, wie effizient die Stadtverwaltung noch arbeitet, die Tatsache überhaupt, dass hier für ein gerade mal knapp 800 qm großes (kleines) Grundstück ein teurer, zeitaufwendiger bauvorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt wird, nur weil sich die Vorhabenträgerin mit zwei eklatant vom bestehenden Baurecht abweichenden Bauvoranfragen selbstverständlich nicht mit den Anwohnern einigen konnte. Hätte hier die Stadtverwaltung klare Kante gezeigt und dem Bauträger das geltende Baurecht als Verhandlungsbasis vorgeschrieben, hätte er sich auch mehr Gedanken zur Bebauung gemacht und die Einigungschance mit den Anwohnern erhöht. Jetzt kommen Stadt und Gemeinderat einem Bauträger entgegen, der mit seinen Toch-ter-, Schwester-, Mutter- oder auch Vorgängergesellschaften bislang ganz bestimmt kein Aushängeschild für korrekte und reibungslose Wohnbebauung in Ulm gewesen ist. Er hätte gerne bei dieser Bebauung zeigen können, dass er es besser kann. Wenn er sich ordentlich wie jeder andere an das hier gültige Bebauungsrecht gehalten hätte, hätte er auch ein Mitwirken der Anlieger bekommen. So werden jetzt Ressourcen von Verwaltung, Gemeinderat und Anwohnern verschwendet, die schlussendlich nur der Vorteilsmaximierung des Bauträgers helfen.

5. Den Anwohnern und Bürgern der Stadt wird hier wieder einmal gezeigt, dass Bauleitlinienplanungen, auf die man sich beim Kauf seiner Immobilie verlassen will, null Rechtssicherheit darstellen, wenn der Nachbar verkauft. Jeder neue Käufer benötigt lediglich das Argument der Nachverdichtung, um Bebauungspläne in noch so abstruser Weise loszutreten zu dürfen, die bei entsprechend klarer Ausrichtung der Stadtverwaltung überhaupt nicht nötig wären, um den gleichen Wohnraum zu schaffen.

6. Abschließend rüge ich die Tatsache, dass das Artenschutzgutachten nur das betreffende Grundstück analysiert hat. Geboten ist für eine Begutachtung dieser Materie selbstverständlich auch die Analyse der Gartenflächen der Umgebung. Bei lächerlichen 800 qm kann sich keine ordentliche Befundung in Sachen Artenschutz ergeben. Das Gutachten muss deutlich mehr Fläche einbeziehen, um eine abschließende Aussage hierzu zu treffen.

So wie auch die Bauvoranfragen für mich als betroffenen Anlieger nicht genehmigungsfähig waren, ist auch der vorliegende bauvorhabenbezogene Bebauungsplan aus den damaligen und den hier zusätzlich genannten Gründen abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: Stellungnahme zur Bauvoranfrage der Vorhabenträgerin vom 01.02.2016 (Aktz. 01757-15-30)

Stellungnahme zur Bauvoranfrage der Vorhabenträgerin vom 22.09.2016 (Aktz. 01346-16-30)

[REDACTED]

Stadt Ulm
Abt. Städtebau und Baurecht I

Münchner Straße 2

89070 Ulm

15.02.2016

Aktz. 01757-15-30 vom 01.02.2016
Bauvoranfrage Göttfried Projektbau GmbH Maienweg 2 Ulm-Söflingen

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

ich schreibe Ihnen als Eigentümer des Objekts Maienweg [REDACTED] sowie als Vorsitzender der Anwohnerinitiative Maienweg, die sich im Zusammenhang mit der Bebauung des ehemaligen Söflinger Krankenhausareals gegründet hat, um die Interessen betroffener Anwohner des Maienwegs bei der Bebauung des Krankenhausareals und seiner Folgewirkungen gemeinschaftlich zu vertreten.

Von Eigentümern der den Flächen Maienweg 2 angrenzenden Grundstücken bin ich über die Bauvoranfrage der Fa. Göttfried Projektbau GmbH informiert worden. Das Begründungsschreiben der Fa. Göttfried Projektbau GmbH zur Bauvoranfrage liegt mir in Teilen vor.

Die Bauvoranfrage soll die Zulässigkeit eines Neubaus von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Maienweg 2 prüfen. Sie erhalten von mir dazu nachfolgend eine Stellungnahme, deren rechtliche Grundlage sich in erster Linie aus meinem Gebietserhaltungsanspruch als Grundstückseigentümer des betroffenen Baugebiets ableitet.

Selbstverständlich ist die Stellungnahme ergänzt um die Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren „Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen“, da es sich bei der vorliegenden Bauvoranfrage m. E. um eine Folgewirkung der Entscheidung zum bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

1. Sie erhalten in der Anlage das Schreiben der Kanzlei [REDACTED] Vom 21.05.2015, die mich und andere Anwohner im Bebauungsplanverfahren „Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen“ vertritt. Folgende dort getätigten Hinweise gelten in noch stärkerem Maße gegen die vorliegende Bauvoranfrage:

- Die Bebauung entlang des Maienwegs ist gekennzeichnet von lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die geplante MFH-Bebauung fügt sich hierbei weder in Kubatur noch Höhe ein. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene Baustruktur entlang des Maienwegs im Sinne einer nicht verträglichen Bebauung verändert.

- Die vorliegende Planung orientiert sich in keinster Weise am Charakter des unmittelbaren Baugebiets und wäre auch städtebaulich nicht zu vertreten. Der Hinweis auf das gegenüberliegende Postgebäude und andere Gebäude in der Harthausenerstrasse ist nicht zulässig, weil sowohl Postgebäude als auch die MFH in der Harthausenerstrasse nicht Teil der lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauungen des in Frage kommenden Maienwegareals sind.

2. Von Seiten städtischer Vertreter wurde uns mehrfach beim Krankenhaus-Planverfahren das Argument entgegen gehalten, dass das Areal ehemaliges Krankenhaus losgelöst von der Bebauung des übrigen Maienwegs zu sehen ist. Dieses Argument kann kaum ebenfalls für die Grundstücke Maienweg 2 herhalten. Diese Grundstücke gehören ganz eindeutig in die Bebauungsschiene und den Bebauungscharakter Maienweg. Eine Bebauung in der geplanten Form würde unmittelbar für alle angrenzenden Eigentümer gleiche Rechte auslösen. Mittelfristig wäre rechtlich damit Tür und Tor geöffnet für einen städtebaulichen Wildwuchs.

3. Die Wettbewerbsjury beim Architektenwettbewerb „Bebauung Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen“, in der auch maßgebliche Vertreter der Stadt saßen, hat dem dortigen Investor sämtliche Vorschläge der Architekten verworfen, die keinen adäquaten Übergang seiner Bebauung zum angrenzenden EFH-Bereich des östlichen Maienwegs vorsahen. Daher wurde dieser Teil der Bebauung dort auch bislang nicht verabschiedet. Insofern sehen auch die Städtebau-Experten sehr wohl einen Charakter in der lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung, den es zu erhalten gilt. Das Argument der Bauvoranfrage, dass diese Bebauung städtebauliche überholt sei, wird somit von den Experten keineswegs geteilt.

Die Anwohnerinitiative Maienweg rät daher allen Nachbarn und allen betroffenen Eigentümern des Baugebiets dazu, diese Bauvoranfrage entsprechend ablehnend zu beantworten. Wir gehen davon aus, dass wir uns auf die Aussagen der Verantwortlichen der Stadt Ulm aus dem Bebauungsplanverfahren „Areal Krankenhaus Söflingen“, namentlich der Herren [REDACTED] und [REDACTED] verlassen können und der Charakter des Baugebiets, welcher durch das nach wie vor geltende Baurecht entstanden ist, nicht beschädigt wird.

In meiner Eigenschaft als Vertreter der Anwohnerinitiative werde ich auch die Gemeinderäte – soweit ohnehin nicht bereits geschehen – darüber informieren, dass jetzt genau dies eingetreten ist, wovor wir von Anfang an gewarnt haben, nämlich dass nach der Verabschiedung des Bauvorhaben bezogenen Bebauungsplans „Areal Krankenhaus“ jeder Grundstückseigentümer des Baugebiets für sich ein neues Baurecht ableitet und das geltende Recht keinen Schutz mehr für die bestehenden Grundstückseigentümer mehr bedeutet, es sei denn, die

Stadtverwaltung incl. Gemeinderat steht zu den gemachten Aussagen, dass sich aus dem bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan Krankenhaus keine Rechte für andere Grundstückseigentümer des Baugebiets ableiten.

Insofern ist dieser Vorgang für mich der Lackmustest, inwieweit Stadtverwaltung und Politik noch verlässliche Aussagen treffen und hier nicht gegen den Willen der Nachbarn und Anwohner ein Aushebeln des gültigen Baurechts mittels Bauvorhaben bezogenem Bebauungsplan oder sonstiger Baubefreiungen vorgenommen wird.

Selbstverständlich ist gegen eine Bebauung der Grundstücke Maienweg 2 auf Basis des für alle anderen bestehenden Grundstückseigentümer geltenden Baurechts nichts einzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen



A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials 'be'.

[REDACTED]

Stadt Ulm
Abt. Städtebau und Baurecht I

[REDACTED]

Münchner Straße 2

89070 Ulm

05.10.2016

Aktz. 01346-16-30 vom 22.09.2016
Erneute Bauvoranfrage Göttfried Projektbau GmbH Maienweg 2 Ulm-Söflingen

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

ich schreibe Ihnen als Eigentümer des Objekts Maienweg [REDACTED] sowie als Vorsitzender der Anwohnerinitiative Maienweg, die sich im Zusammenhang mit der Bebauung des ehemaligen Söflinger Krankenhausareals gegründet hat, um die Interessen betroffener Anwohner des Maienwegs bei der Bebauung des Krankenhausareals und seiner Folgewirkungen gemeinschaftlich zu vertreten.

Von Eigentümern der den Flächen Maienweg 2 angrenzenden Grundstücken bin ich über die erneute Bauvoranfrage der Fa. Göttfried Projektbau GmbH informiert worden. Das Begründungsschreiben sowie die eingereichten Planunterlagen der Fa. Göttfried Projektbau GmbH zur Bauvoranfrage liegen mir vor.

Bereits zur ersten – amtsseitig abgelehnten - Bauvoranfrage des Bauträgers (Aktz. 01757-15-30 vom 01.02.2016) erhielten Sie ein Einwandsschreiben von mir mit Datum vom 15.02.2016 (siehe Anlage zu diesem Schreiben). Auf dieses verweise ich ausdrücklich. Die dort angeführten Argumente gelten nach wie vor und sind auch weiterhin Teil meiner Einwendungen zu dieser zweiten Bauvoranfrage.

Zusätzlich möchte ich auf Basis des Studiums der erneuten Anfrage und des Informationsaustauschs mit direkten und benachbarten Anliegern zum Maienweg 2 noch folgende weitere Einwendungen vortragen. Die rechtliche Grundlage meiner nachfolgenden Stellungnahme leitet sich wiederum in erster Linie aus meinem Gebietserhaltungsanspruch als Grundstückseigentümer des betroffenen Baugebiets ab:

1. Die Umplanung enthält keinerlei wesentliche Änderung gegenüber der ersten Anfrage. Weiterhin werden der bestehende Bebauungsplan in keinster Weise



eingehalten sowie die Nachbarschaftsrechte in eklatantem Ausmaß verletzt.

2. Die Planunterlagen enthalten falsche und irreführende Angaben im Hinblick auf Grenzabstände und First-/Dachhöhen. Bei korrekter Angabe käme beispielweise eine Firsthöhe von eher 14,50 m als 11,50 m zur Ausführung, was noch höher als die Gebäudehöhe Bebauung Areal Krankenhaus wäre. Im Vergleich zu den Höhen der dem gültigen Bebauungsplan entsprechenden Bebauungen Maienweg ■ und ■ (ca. 6 m) ist das indiskutabel. Bestimmte Bauteile grenzen unmittelbar an das Nachbargrundstück Maienweg ■, sind aber nicht näher beschrieben.

3. Es sind keine differenzierende Niveauangaben erkennbar, die eine Bewertung der Bebauung über den Verlauf Maienweg ■ bis 2 zulässt. Dies würde unmittelbar den überdimensionierten Baukörper transparent machen und ist wohl deshalb bewusst in den Unterlagen durch den Planer nicht mitgegeben worden. Im Gegenteil: der Geländeverlauf ist auch noch falsch dargestellt. Dies kann bei einer amtsseitigen Besichtigung vor Ort schnell belegt werden.

4. Nach wie vor entspricht die Planung nicht der kleinteiligen Bebauung des Areals. Die Hinweise des Planers auf angeblich bereits in der Vergangenheit davon abweichende Bauten wie Harthäuser Straße ■ oder Areal Krankenhaus gehen ins Leere, da hier nach Ansicht der Genehmigungsbehörde Stadt Ulm ein Übergang in die kleinteilige Umgebungsbebauung gegeben war. Dies ist im vorliegenden Fall mitnichten der Fall. Von einem Übergang in die Umgebungsbebauung kann bei dieser Dimension in der Planung in keinsten Weise die Rede sein.

5. Die Bebauung der Grundstücke 1238/1 und 1238/6 hat auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes zu erfolgen. Abweichungen bedürfen der uneingeschränkten Zustimmung der Nachbarn. Das ist den Eigentümern Maienweg ■ von Amtsseite schriftlich bestätigt worden. Darauf verlasse auch ich mich als weiterer Anlieger und werde den direkt betroffenen Anliegern dabei jede erdenkliche Unterstützung anbieten. Wie in meinem damaligen Schreiben vom 15.02.2016 ausgeführt zeigt sich am Ergebnis dieser Bauvoranfrage auch die Verlässlichkeit der gemachten städtischen Aussagen gegenüber den bestehenden Grundstückseigentümern.

Ich halte es für zutiefst befremdlich, wie diese Voranfrage durch den Planer und seinen Auftraggeber ausgearbeitet und eingereicht ist. Hier soll offensichtlich auf Basis irreführender und fehlerhafter Angaben ein Zustimmungsverhalten bei den Anliegern generiert werden, das bei korrekter und transparenter Darstellung offenbar nicht zu bekommen ist. Ich hoffe, dass die Stadtverwaltung dies ebenso erkennt. Besagter Bauträger ist mit seinen Tochter-, Schwester-, Mutter- oder auch Vorgängergesellschaften bislang ganz bestimmt kein Aushängeschild für korrekte und reibungslose Wohnbebauung in Ulm gewesen. Er kann gerne bei dieser Bebauung zeigen, dass er es besser kann. Wenn er sich ordentlich wie jeder andere an das hier gültige Bebauungsrecht hält, werden auch die Anlieger mitwirken.

Aktuell ist diese Bauvoranfrage für mich als betroffenen Anlieger nicht genehmigungsfähig. Ich fordere die Stadt Ulm daher auf, dem Antragsteller auf zu

erlegen, meine nachbarschützenden Vorschriften einzuhalten und die Anfrage auf Befreiung nicht zu genehmigen. Selbstverständlich ist auch ein bauvorhabenbezogener Bebauungsplan aus den genannten Gründen abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Stellungnahme zur Bauvoranfrage des gleichen Bauträgers vom
01.02.2016 (Aktz. 01757-15-30)

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 05. Nov. 2018

HAL	I	II	III	IV	V
zdA	TR				

Anlage 6.3 zu GD 212/19

29.10.2018

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2
89070 Ulm

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Maienweg 2, 89081 Ulm-Söflingen
Göttfried Projektbau GmbH**

Unsere erneute Stellungnahme zu diesem Bauvorhaben ...

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir uns als nahe Anwohner zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Maienweg 2 im Rahmen der „Beteiligung der Öffentlichkeit“ äußern.

Wir unterstützen mit diesem Schreiben die Einwendungen, die von den Eigentümern der Grundstücke Maienweg [redacted] und [redacted] vorgetragen werden, weil wir ihre Sorgen und Bedenken teilen und unterstützen.

Folgenden Aspekt der Einwendungen möchten wir besonders aufgreifen:

Mit einem Schreiben vom 26.9.2018 (Az: 01346-16-30) wurden wir informiert, dass die Bauvoranfrage für das Grundstück Maienweg 2 zurückgezogen worden sei, nach unserer Kenntnis geschah dies nach einer ca. zweijährigen Vorgeschichte seitens des Vorhabenträgers.“

Am 2.10.2018, also nur ca. eine knappe Woche später, wurde im „Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau“ ein Beschluss für einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Maienweg 2““ einstimmig beschlossen (TOP 3 / 2.10.2018 / TO 1786/18 / GD 338/18), der in der Südwestpresse veröffentlicht wurde, wodurch wir Kenntnis von diesem Vorgang bzw. Beschluss erhielten.

Abgesehen davon, dass hier die zeitlichen Abläufe doch seltsam erscheinen und einige Fragen aufwerfen, stellt sich die grundlegende Frage, warum für ein Gebiet, für das ein geltendes Baurecht besteht, überhaupt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden muss, also dem „Vorhaben“ einstimmig (!) ein Vorrang gegenüber dem Baurecht eingeräumt wird. Warum kann das Grundstück Maienweg 2 nicht in der Form bebaut werden, wie es das bestehende Baurecht vorsieht bzw. erlaubt, nämlich eine Bebauung, die sich an dem Verlauf und dem städtebaulichen Bild des Maienwegs an dieser Stelle orientiert, vor allem auch, was die **Giebelausrichtung** der geplanten Bebauung betrifft.

Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass hier die Interessen eines professionellen Vorhabenträgers den Interessen der Anwohner, die sich auf bestehendes Baurecht, das ja auch für ihre Grundstücke gilt, berufen, vorangestellt bzw. bevorzugt werden. Worauf kann man sich mit Blick auf das Baurecht als Anwohner in der Umgebung des Vorhabens verlassen, wenn bestehendes Baurecht auch bei einem relativ kleinen Grundstück einfach geändert wird, sobald ein Bauträger eine bauliche Maßnahme auf diesem Grundstück plant?

Des Weiteren verweisen wir auf die ausführlichen Einwendungen der anderen unmittelbaren und mittelbaren Anwohner des Grundstücks Maienweg 2, wie sie in den Schreiben der Anwohner [REDACTED] und [REDACTED] vorgetragen worden sind.

Auch wir wenden uns entschieden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Maienweg 2, der offensichtlich urplötzlich „vom Himmel gefallen ist“ und der die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Maienwegs an dieser Stelle zu wenig berücksichtigt. Deshalb fordern wir Sie auf, die Einwendungen der Anwohner zur Kenntnis zu nehmen und die geplante Bebauung auf der Grundlage dieser Einwendungen zu überprüfen und auch zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 09. NOV. 2018
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

**Maienweg 10
89081 Ulm-Söflingen**

Stadt Ulm
Hauptabteilung SUB

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Ulm, den 07.11.2018

**Bauvorhabenbezogener Bebauungsplan Maienweg 2
Göttfried Projektbau GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als betroffene Anwohner des unteren „Maienweg-Areals“ möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu obigen Bauvorhaben wie folgt Stellung nehmen:

Seit über drei Jahren sind zusammen mit einer Vorhabenträgerin Planungen im Gange, wie eine Neubebauung des Maienweg 2 umgesetzt werden kann. Hierzu gab es zwei Bauvoranfragen seitens der Vorhabenträgerin, die den Rahmen einer umgebungsverträglichen Bebauung allerdings derart sprengten, dass dies zu einer Ablehnung der ersten und Rücknahme der zweiten Bauvoranfrage führte.

Mittlerweile soll die Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Die angrenzenden Grundstückseigentümer wurden hierüber nicht informiert. Vielmehr war den Eigentümern Maienweg [] von Amtsseite schriftlich zugesichert worden, dass die Bebauung des Grundstücks 1238/1 ohne Änderung des bisher gültigen Bebauungsplans und auf dessen Grundlage erfolgen würde. Wir gehen davon aus, dass diese schriftliche Bestätigung Rechtswirkungen entfaltet, über deren Hinwegsetzung entsprechende rechtliche Folgen eintreten dürften.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Entwurf weist einige eklatante Mängel auf:

Die beiden Häuser sind wenig ansprechend, ja fast schon lieblos gestaltet. Die länglichen Fenster und das zu kurze Dach, das unmittelbar an der Hauswand endet und zudem keine, wie ringsum üblich, rote Dachziegel aufweist, geben den Gebäuden einen strengen, fast schon gotischen Charakter, der so gar nicht zu den anderen Häusern passt. Die Ausrichtung des oberen Hauses erfolgt nicht parallel zur Straße, wie es im Bereich des unteren Maienwegs bei den anderen Gebäuden der Fall ist. Dieses steht zudem zu nahe am Grundstück Maienweg [] so dass eine Privatsphäre für die Eigentümer nicht mehr gewährleistet ist. Terrasse und Balkon des geplanten Gebäudes befinden sich ausgerechnet unmittelbar an das Grundstück Maienweg [] angrenzend, als ob nur hier Platz dafür wäre. Im

Gegenzug sind ausgerechnet zwischen den geplanten Gebäuden drei Carports vorgesehen, auf den unseres Erachtens besten Plätzen, genau in der Mitte des Grundstücks.

Zweckmäßigerweise sollte für diese Bebauung eine Tiefgarage gewählt werden, die auch mehr als die vier Stellplätze ausweist, da mit Sicherheit ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen gegeben sein dürfte, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Familien oft zwei Autos benötigen.

Hiermit wäre gleichzeitig die Parksituation im unteren Maienweg entschärft, nachdem sich diese mittlerweile durch die Bebauung im Krankenhausbereich sowohl im Maienweg als auch in der Harthauser Straße untragbar zuspitzt.

Wir bemängeln ferner, dass beide Gebäude zu hoch für die Umgebungsbebauung geplant sind: Sämtliche Häuser ringsum sind kleiner und wesentlich aparter.

Unberücksichtigt bleiben unverständlicherweise mit der vorgenommenen Verdichtung – bislang steht auf diesem Grundstück nur ein sehr kleines Einfamilienhaus – auch die für ein gesundes Leben ebenfalls dringend erforderlichen Grünflächen. Nicht umsonst wird diesem Umweltaspekt immer mehr Raum durch die Gesetzgebung gegeben. Gemäß den ursprünglichen Bebauungsplänen im Bereich Maienweg - Harthauser Straße sollten, wie bislang durch ein Bauverbot geschützt, diese Grünflächen unbedingt erhalten bleiben.

Das betrifft auch den Artenschutz, der hier noch nicht vollumfänglich im Hinblick auch auf die benachbarten Grundstücke berücksichtigt wurde.

Letztlich wird mittlerweile unter dem Schlagwort der Nachverdichtung alles genehmigt, was satte Gewinne bringt, deren negativen Folgen jedoch keiner der involvierten Planungs- und Entscheidungsträger selbst zu tragen hat und sicher auch nicht zu tragen gewillt wäre.

Die Bebauung des Maienwegs 2 lehnen wir deshalb im Status der derzeitigen Planung ab. Es ist möglich und durchführbar, eine Planung zu realisieren, die achtsam und umsichtig auch auf Belange eingeht, die nicht allein durch wirtschaftliche Interessen bestimmt sind.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Ulm

-Stadtplanung Umwelt u. Bauverordn.

Münchener Str. 2

89073 Ulm

Kopie an SUB III

Anlage 6.5 zu GD 212/19

Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 09. Nov. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V

08. Nov. 2018

Ich lege EINSPRUCH ein gegen den Bebauungsplan zum Grundstück Flurstück No. 1238/1, Bewandlung Ulm, Flur Söflinger (Meienweg 2, Ulm) sowie gegen eventuelle Bauverordnungen, -aufträge zu diesem Grundstück.

Gründe:

Eine Umweltprüfung ist noch verunflügten Maßstäben und unter Anwendung von Artikel 20a GG sehr wohl und zwingend erforderlich. Auch Artikel 2 GG wird u.a. berührt. Der Bebauungsplan ist äußerst kurzsichtig, bringt er doch erhebliche klimatische und ökologische Nachteile mit sich. Auch Hochwasserschutz bleibt darin ohne gebotene Berücksichtigung. Spätestens mit dem Sommer 2018 muss jedem Verantwortlichen die Wichtigkeit von Klimaschutz, Naturschutz etc. klar sein, dies gilt insbesondere für verantwortliche Funktionsträger, die mit Artikel 20a GG grundsätzlich verpflichtet sind, dabei in Betracht zu

1) auch EU-Recht??

08. Nov. 2018

nehmen und gegebenenfalls
zu sehen.

②

Es ist längst bekannt, dass in Städten die Temperaturen bei Sonnenschein schon jetzt ca. 10°C plus, minus, höher sind wie im Umland, was durch die Bepflanzung jeglicher Grünflächen erheblich verschärft wird. MODERNER STÄDTEBAU muss dem jetzt entgegenwirken.

Führende Architekten befürworten nachdrücklich den Erhalt von Grünflächen in den Städten, insbesondere von alten, gewachsenen wie Mairienweg 2 in Ulm-Söflingen. Diese halten noch besser wie kein angelegte Wasser zurück (speichern), sind auch ökologisch wertvoller (Tierwelt etc.).

Daher ist eine Nachverdichtung von Wohnraum zwingend auf schon versiegelten Flächen vornehmlich durchzuführen und allein rückwärtsfähig.

Weltweit führende Architekten setzen dies schon längst um, verbunden mit einer Bepflanzung solcher Gebäude.

Beispiel: Parkplätze überbauen, Lidl's, Aldi's etc. "aufstocken", vorhandene Wohnblocks um 1 Stockwerk erhöhen und begrünen. Dabei können noch weitere klimatisch und ökologisch günstige Sachen umgesetzt werden. Dies passt zudem hervorragend zum Konzept "grüne

EINSPRUCH Bebauungsplan Maienweg 2, Ulm

08. Nov. 2018

③

Energiesparstadt Ulm⁴

Nachverdichtung von Wohnraum wie beispielsweise in Ulm-Söflingen, ehemals Kvauteckhaus, ist hingegen und unverkennbar das Klasse Begehrte, schon allein wegen des Verbrauchs der weit-vollen Grünflächen, welcher sich entsp. Artikel 20a GG verbietet.

Weiter wird auf meinen Einspruch vom 28. Feb. 2016 zu einer Bauvoranfrage zu diesem Grundstück verwiesen.

Mit BAUVORBESCHIED würde hierzu die Bebauung des Grundstückes als unzulässig abgelehnt, weitere Anhörung als Beteiligte liegt mir bis dato nicht vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf verwiesen, dass die Eigentumsverhältnisse zu Maienweg 2, Ulm noch nicht abschließend geklärt sind. Ein Teil von Haus Maienweg 2 ist sehr alt (vor 1880), gehörte möglicherweise zum Kloster Klavissenhof.

Nicht zuletzt werden bei einer Bebauung

ihren Heimat bezaubt.

Mit freundlichen Grüßen

An die
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Münchner Str. 2
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 09. NOV. 2018
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Ulm, den 8.11.2018

**Bauvorhabenbezogener Bebauungsplan Maienweg 2
Göttfried Projektbau GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohnerin im Gebiet Maienweg-Harthäuser Straße, in dem die Firma Göttfried Projektbau GmbH einen bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan eingereicht hat, möchte ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu obigen Bauvorhaben Stellung nehmen:

Bereits sei Jahren werden immer wieder durch die Firma Göttfried Bauvoranfragen bezüglich einer Bebauung dieses Gartengrundstückes gestellt, die dermaßen überdimensioniert für die Umgebung waren, was sogar zu einer Ablehnung und auch zu einer Rücknahme durch den Bauträger führte.

Auf diesem Hintergrund soll inzwischen eine Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Die auf dem 880 qm großen Grundstück vorgestellte Planung der Firma Göttfried umfasst hier 2 Gebäude, die von 3 Carports unterbrochen werden. Kennt man die Umgebung in der diese Gebäude eingebaut werden sollen, erinnern einen die in den Planungsbildern dargestellten Gebäude, mit der blockisch, wuchtigen Kubatur eher an eine Mauer, die sehr nahe an den Nachbarn, sich wenig in die grazile Umgebungsbebauung mit Einfamilienhäusern einpasst und somit den gesamthaften Charakter diese Söflinger Gebietes weiter zerstört.

Auch die Dachausrichtung entspricht nicht der im gesamten Wohngebiet vorgegebenen Ausrichtung.

Auch die Parkplatzsituation, für diese 3 Carports entfallen 3 öffentliche Parkplätze am Maienweg, erscheint wenig Interesse bei Planern und Befürworter zu wecken. Insgesamt kann sollte bei diesen Baukörpern mit bis zu 8 Autos auch eine Tiefgarage gedacht werden, die nur eine Ein-/Ausfahrt benötigt. Bei 2 Einfamilienhäusern wären Carports denkbar.

Die Parkplatzsituation ist im Bereich Maienweg–Harthäuserstraße seit der Bebauung des Krankenhausareals inzwischen sehr angespannt. Oft ist es den Bussen und Autos eine Durchfahrt nicht mehr möglich, da die Straßenseiten beidseitig zugeparkt sind. Eine gefahrlose Ausfahrt aus einer Garagenzufahrt, ist nicht mehr möglich.

Wie Sie Ihren Plänen entnehmen können, ist in den Gartengrundstücken Maienweg [REDACTED] und Harthausenerstrasse [REDACTED] ein Bauverbot in den Gärten eingetragen.

Es haben sich schon vor 60 Jahren Menschen darüber Gedanken gemacht, was es bedeutet, eng und eingemauert zu leben, ggf. auch die Gärten zur Versorgung zu nutzen.

In unserer Zeit müssen Gärten und Freiflächen erhalten bleiben, da sie als „grüne Lunge“ unabdingbar wichtig für die klimatischen Bedingungen in einer Stadt sind.

In den letzten 3 Jahren wurden viele „Feinstaubfilter“, also große Laubbäume die in der Nacht unser CO₂ abbauen, in Ulm für Bauvorhaben gefällt. Es dauert viele Jahre, bis neue Bäume diese Größe und somit diese Blattfläche erreichen! Schade, dass Natur, somit auch Gesundheitsschutz für die Bürger der Stadt so wenig Bedeutung haben und Beachtung finden.

- Gewinnmaximierung der Bauträger contra gesundes Stadtklima für uns alle -.

Immer wieder stellt man als Bürger fest, dass Anträge von Bauträgern wohlwollend, mit Genehmigung und Unterstützung der städtischen Behörden, erlaubt werden.

Fragt der Bürger nach, ob er in einem 1000 qm großen Grundstück einen Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus machen kann, um noch eine weitere Wohnung möglich zu machen, wird dies von Ihrer Behörde mit dem Hinweis auf „Grünflächenausgleich“ abgelehnt. Diese Vorgänge, die nachweislich erfolgt sind, verwundern die Ulmer Bürger schon sehr und implizieren Fragen an die städtischen Behörden und Entscheidungsträger.

Den Eigentümern Maienweg [REDACTED] von Amtsseite schriftlich zugesichert worden, dass die Bebauung des Grundstücks 1238/1 auf Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans erfolgen würde. Am nächsten Tag galt diese Zusage nicht mehr!

Auch das Recht auf den Gebietserhaltungsanspruch scheint nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgelegt werden zu dürfen.

Einerseits das dringliche Thema Nachverdichtung, unter dessen Deckmantel Bauträgern fast alles genehmigt wird, steht aber das Thema bezahlbarer Wohnraum für Ulmer Bürger und besonders Familien dementsgegen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums könnte auch eine Bauvorgabe sein!

Wichtig ist im Wohnungsbau wohl nur noch alles, was Gewinn bringt und deren negativen Folgen keiner der zuständigen Planungs- und Entscheidungsträger selbst zu tragen hat.

Die Bebauung des Maienwegs 2, wie derzeit geplant, lehne ich ab. Es ist möglich und durchführbar, dass eine der Umgebung angepasste Bebauung in Zusammenarbeit mit den Anliegern realisiert wird, die zum einen ein Wohngebiete nicht zerstören und vor allem nicht nur gewinnmaximiert orientiert ist.

Mit freundlichen Grüßen

