



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Maienweg 2“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

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

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Einwender/in 1, Schreiben vom 22.07.19 (Anlage 6.1)</p> <p>Bei dem Vorhaben wird gegen höherrangiges Recht wie Eigentumsrecht, Rücksichtnahmegebot, Recht auf Privatsphäre verstoßen und wir werden persönlich beeinträchtigt sowie benachteiligt. Unsere Äußerungen vom 18.10.2018, die Ihnen vorliegen, sind mit allen Anlagen Bestandteil unseres Schreibens.</p> <p>Im Einvernehmen mit der Stadt Ulm und dem Bauträger wurde das Gebäude, angrenzend an unser Grundstück, gedreht und direkt am Maienweg platziert. Dies ist selbstverständlich in unserem Interesse. Das Gebäude ist jetzt breiter und nach Norden verschoben. Mit der Höhe waren wir bereits bei der ersten vorgelegten Planung des Bauträgers nicht einverstanden. Dies war durch unsere Äußerungen bekannt. Insbesondere im Vorfeld eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte ein Konsens herbeigeführt werden. Mit wenigen Anpassungen wäre dies möglich gewesen.</p> <p>Platzierung Wieder direkt am Maienweg gemäß der abgestimmten gedrehten Planung Stadt/Bauträger platzieren. Somit wird der Abstand besser, weitere Störfaktoren sowie Eingriff in den Garten minimiert. Direkt am Maienweg war u.a. auch Forderung weiterer Anwohner. Denn zwischenzeitlich ist das Gebäude breiter als die Planung (gedrehte Gebäudeplanung in Abstimmung Stadt/Bauträger), die uns anfänglich zur Konsens-</p>	<p>Die Verwaltung ist der Empfehlung zur Drehung der Hauptfirstrichtung bereits nachgekommen. Eine 2-3 geschossige Bebauung mit Satteldächern ist in der Umgebung vielfach realisiert. Die geplanten Giebelhöhen bewegen sich im Rahmen den vorhandenen Höhen im Quartier. Die Neubebauung hält zu den Grundstücksgrenzen die geforderten Abstandsflächen von 0,4 h nach § 5 LBO ein. Die vorgelegte Planung gibt nach Art und Maß der Nutzung eine angemessene Antwort auf die spezifische städtebauliche Situation.</p> <p>Der Abstand zum Straßenflucht ist städtebaulich von der Verwaltung bewusst gewählt worden. Vor- und Rücksprünge der Gebäudenvorderkanten entlang des Maienwegs sind gängig. Die angrenzenden Häuser liegen zum Teil wesentlich tiefer in den Grundstücken. Gegenüber der Planung zum Aufstellungsbeschluss hat sich Grundfläche des westlichen Gebäudes um lediglich 5,5m²</p>

findung vorgelegt wurde. Sowie in Richtung Osten verschieben.

Abstand

Der geringe Abstand führt zu Einschränkungen (Privatsphäre, Eigentumsrecht, Rücksichtnahmegebot) auf unserem Grundstück und der Nutzung. Dass überhaupt noch eine räumliche Distanz vorhanden ist, resultiert aus unserer Grundstücksgröße. Lösung: Platzierung direkt am Maienweg und Verschiebung Richtung Osten. Zwischen den Doppelhäusern und dem Einfamilienhaus ist genügend Abstand eingeplant. Auch hier wird wieder der direkte Anlieger, der dort bereits wohnt, gegenüber dem Bauträger benachteiligt. In den Plänen ist erneut unsere Garage falsch dargestellt. Sie schottet unser Haus nicht Richtung Neubau ab. Auf ihr befindet sich unsere Hauptterrasse Richtung Osten. Bereits bei der ersten Planung wurde aufgrund der Störfaktoren die Terrasse sowie der Balkon in Richtung zu uns modifiziert.

Maße

Nach unserem Kenntnisstand sind die Maße nicht ordnungsgemäß. Die Pläne stimmen nicht. Alle Maße müssen deshalb von der Stadt genau geprüft werden, Grundstücksgröße, auch die überbaute Fläche, Dachneigung, Fläche Gauben, Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, da das Gebäude jetzt breiter ist, ein großer Eingangsbereich sowie bei den Carports abgeschlossene Bereiche geplant sind. Die Ordnungsmäßigkeit und Einhaltung aller baurechtlichen Vorschriften muss dem Gemeinderat vor Beschluss öffentlich bestätigt werden und einer rechtlichen Überprüfung standhalten. Vorlage einer amtlich bestätigten Vermessung. Es können dadurch auch zukünftige rechtliche Maßnahmen nach erfolgter Baugenehmigung vermieden werden. Dies vermeidet auch nachträglichen Ärger für alle Beteiligten (Beispiel Krankenhausreal). Uns wurde ein Plan vorgelegt (mit diesem wurde unsere Zustimmung auch im Namen der Stadt Ulm angefragt), bei dem nicht einmal der gesetzliche Mindestabstand eingehalten war.

Einfamilienhaus

Genehmigung ausdrücklich nur für ein Einfamili-

vergrößert. Diese geringfügige Änderung hat sich aus der Neuordnung der Grundrisse infolge der Gebäudedrehung ergeben und ist aus Sicht der Verwaltung unerheblich. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird auch mit der überarbeiteten Planungskonzeption eingehalten.

Es besteht keinen Anspruch auf Unveränderlichkeit der städtebaulichen Situation. Die vorliegende Planung gibt eine angemessene Antwort nach Art und Maß der Nutzung auf diese spezifische städtebauliche Situation. Mit der Drehung der Firstrichtung und dem Verzicht auf die der Westfassade vorgelagerte Terrasse wurde auf die Einwände der betroffenen Angrenzer reagiert. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden respektiert.

Der Verwaltung liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Maße nicht ordnungsgemäß sein könnten. Ungeachtet dessen muss im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens der Baurechtsbehörde der Lageplan eines öffentlich bestellten Lageplanfertigers vorgelegt werden. Grundlage des Lageplans ist das amtliche Stadtkataster. Die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen) ist auf diesem Wege nachzuweisen. Dies zu prüfen ist im Aufgabenbereich der Baurechtsbehörde und nicht des Gemeinderats.

Der Bebauungsplan setzt für das fragliche

<p>enhaus erteilen. Die Planung könnte auf eine bereits eingeplante Umwandlung der Dachgeschoss-Wohnung hindeuten = Zweifamilienhaus unter Einsparung eines Stellplatzes zu Lasten der Allgemeinheit. Zumal der Kaufinteressent zwei fast erwachsene Kinder hat.</p> <p>Prüfung und Bestätigung der Rechtmäßigkeit Ein Kaufinteressent (Privatperson) möchte einen Teil des Grundstücks vom Bauträger abkaufen. Dies hat er uns schriftlich mitgeteilt. Aus Vereinfachungsgründen soll der Architekt beibehalten werden. Ein weiteres Indiz hierfür ist, dass der Bauträger nur die Doppelhäuser bewirbt (siehe Anlage, Verkaufsstart, eingestellt im Internet 18.07.2019). Unter Umständen wären dies somit zwei Vorhaben. Zumindest fehlen die Ausgleichsflächen für die neuen Doppelhäuser und das Grundstück dafür ist somit überbaut. Die Behörde war darüber in Kenntnis gesetzt und sollte deshalb die Rechtmäßigkeit vor Vorlage im Gemeinderat prüfen und bestätigen. Sollte der Kaufinteressent bereits das Grundstück (auch zur Ersparnis von Grunderwerbssteuer) gekauft haben oder eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen sein, liegen zwei unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vor. Uns ist neu, dass Flächen auf Nachbargrundstücken von rechtlich unabhängigen Dritten zur Berechnung herangezogen werden. Wir erwarten deshalb die Bestätigung der Stadt, dass dies rechtmäßig ist und dass zeitnah vor Beschlussfassung nochmals die Besitzverhältnisse einschließlich Vormerkungen überprüft werden.</p>	<p>Gebäude die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit fest. Eine nachträgliche Umwandlung ist damit nicht möglich und würde ggfs. von der Baurechtsbehörde sanktioniert werden.</p> <p>Die Vorhabenträgerin ist mittlerweile alleinige Eigentümerin des gesamten Grundstücks; sie wird das gesamte Vorhaben in eigener Verantwortung erstellen. Diese Durchführungsverpflichtung ist im Durchführungsvertrag (Anlage 8) verankert. Alleinige Vertragspartnerin ist die Vorhabenträgerin. Frühere Vormerkungen im Grundbuch zugunsten Dritter wurden zwischenzeitlich gelöscht.</p>
<p>Baulast Baulast, Bauverbot oder Ähnliches muss im Garten Einfamilienhaus eingetragen werden, da der Teil des Grundstücks mit den Doppelhäusern restlos überbaut ist und es keine Gemeinschaftsfläche mehr gibt. Vermeidung dadurch von nachteiligen Folgen für Anlieger in der Zukunft. Analog zur Teilung Harthäuser Str. 27/29 - Maienweg 2, über die wir die Stadt 2014 und 2016 in Kenntnis setzten und diese nicht tätig wurde. Eine Teilung kann nur ohne Beteiligung des Gemeinderats erfolgen, wenn der Bebauungsplan eingehalten bleibt. Unseres Erachtens hätte bereits bei der ersten Teilung der Gemeinderat eingebunden gehört, da die Harthäuser Str. 27/29 dadurch überbaut ist und die Baugenehmigung nur aufgrund des großen Grundstücks (Flurstück 1238/1 und 1238/6) erteilt wurde. Desweiteren erfolgte die Teilung auf der Hausgrenze. Damit wurde der</p>	<p>Im planungsrechtlichen Sinne handelt es sich bei den beiden Häusern um ein Vorhaben. Die städtebaulichen Kennwerte sind auf das Gesamtvorhaben bezogen. Sollte nach Fertigstellung des Projekts das Grundstück getrennt werden, ist dies nur auf dem Wege der sog. Vereinigungsbaulast möglich. Eine solche Eintragung ins Baulastenverzeichnis führt dazu, dass die betroffenen Grundstücke im baurechtlichen Sinne dauerhaft mit allen Rechten und Pflichten wie ein gemeinsames Grundstück geführt werden.</p> <p>Frühere Vorgänge zur Grundstücksteilung sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Als alleinige Grundstückseigentümerin ist die Vorhabenträgerin in der Lage, das Vorhaben auf Grundlage dieses Bebauungsplans inner-</p>

<p>gesetzliche Mindestabstand nicht eingehalten und entspricht weiterhin nicht der Gesetzgebung. 2016 waren die Grundstücke noch in einer Besitzerhand, ggf. Stand heute noch. Die Stadt hätte somit tätig werden müssen, da wir bereits 2014 unsere Bedenken im Zusammenhang mit einer zukünftigen Bebauung bei Grundstücksverkauf geäußert hatten. Analog wäre bei einer Teilung Maienweg 2 ebenfalls der Gemeinderat einzubinden, da dadurch im Bereich der Doppelhäuser baurechtliche Bestimmungen missachtet sind und somit eine Baugenehmigung nicht zu erteilen ist. Hierzu wurde eine Visualisierung als Anlage beigefügt. Möglicherweise ist somit das gesamte Vorhaben bereits heute nicht beschlussfähig. Die vorhandene Bautest Harthäuser Str. 27/29 im Zusammenhang mit dem Grundstück Maienweg 2 und der Übernahme wurde von Ihnen weder im Aufstellungs- noch im Auslegungsbeschluss genannt, berücksichtigt noch hinreichend gewürdigt. Auf diesen Punkt wurden Sie von uns bereits vor Ihrer Genehmigung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und vor Aufstellungsbeschluss mehrfach hingewiesen. Eine Stellungnahme zum Brandschutz wurde von Ihnen nicht eingeholt.</p> <p>Besitzverhältnisse / Vorhabenträger Bauträger hat Vormerkung im Grundbuch. Jedoch hat sich uns ein Kaufinteressent vorgestellt, der angeblich das Grundstück erwerben will und nur den Architekten beibehalten würde. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss der Vorhabenträger eindeutig sein und ein Wechsel ist nur in klar definierten Fällen möglich.</p> <p>Gebäude Höhe nicht höher als unseres, wenn es nicht wieder am Maienweg direkt platziert wird sowie kein baulicher Spielraum in der Gebäudehöhe, d.h. absolute Festsetzung. Die Gebäudehöhe entspricht erneut nicht Verlauf Maienweg 10-6 sowie mit den geplanten Doppelhäusern und ist dadurch ein optischer Bruch und Bremse für die Frischluftzufuhr aus Westen. Hierzu liegen keine Ansichten des Bauträgers zur Beurteilung vor. Maienweg 6 = 506,26 m ü.NN. Einfamilienhaus 507,40, Doppelhäuser 505,10.</p>	<p>halb der vereinbarten Frist durchzuführen. Einer Beschlussfassung stehen keine eigentumsrechtlichen Belange entgegen.</p> <p>Die Baulast 280/II von 1983 wurde in Rahmen der Grundstücksteilung bzw. Baugenehmigung eingetragen. Die Baulast hat weiterhin Bestand und wird mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Fragen des Brandschutzes werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erörtert.</p> <p>Die Vorhabenträgerin ist mittlerweile Eigentümerin des gesamten Grundstücks. Die bisher bestehende Auflassungsvormerkung im Grundbuch über den Eigentumsübertragungsanspruch zugunsten der Vorhabenträgerin ist damit überholt. Im Grundbuch sind keine weiteren Vormerkungen oder Hinweise, die auf weitere Eigentumsverhältnisse hindeuten.</p> <p>Eine 2-3 geschossige Bebauung mit Satteldächern ist in der Umgebung vielfach realisiert. Die geplanten Trauf- und Firsthöhen bewegen sich im Rahmen der vorhandenen Höhen im Quartier. Im November 2018 wurden die Ergebnisse der stadtklimatologischen Untersuchung vorgestellt (GD 438/18). Das Dokument ist öffentlich zugänglich. Dieses Gebiet genießt aufgrund seiner Lage einen wirksamen Kaltlufthaushalt. Die Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen, klimatisch günstigen Siedlungsstruktur (offene Bauweise). Aufgrund der Größe, Art und Lage der Baukörper sind Auswirkungen auf das Stadtklima nicht zu erwarten. Ein ange-</p>
---	--

<p>Höhe Ein gewünschter Loftcharakter mit 4 m für Wenige ist nicht erforderlich zur Linderung der Wohnungsnot. Dies geht zu Lasten der Allgemeinheit sowie der Anlieger, die die negativen Auswirkungen zu tragen haben. Räume mit 4 m Höhe sind aus energetischen sowie aus Klimaschutz - Gründen definitiv nicht mehr zeitgemäß. Höhe im Dachgeschoss in Teilbereichen von ca. 3,50 - 4 m, auch bei einer Familie mit Kindern, von denen zwei bereits fast erwachsen sind, ist nicht erforderlich. Zwei Stockwerke, ein Kniestock mit einem Dachgeschoss mit überdimensionierten Gauben, das annähernd ein Vollgeschoss ist, entspricht nicht der Umgebungsbebauung. Und umgeht die vorgeschriebene Zweigeschossigkeit. Die Gebäude können auch mit angepasster Höhe und ohne wesentlichen nutzbaren Wohnraumverlust realisiert werden. Grundsätzlich ist ein annähernd drittes Vollgeschoss in der Bauleitlinienplanung hier so nicht vorgesehen. Dachneigung entspricht nicht der Umgebungsbebauung.</p> <p>Störfaktoren Terrasse, Loggia: Rücksichtnahmegebot, Wahrung Privatsphäre. Bereits bei der ersten Planung des Bauträgers vor dem geplanten Aufstellungsbeschluss März 2019 wurden Ausblicke durch Balkon und Terrasse in unsere Richtung minimiert, da sie Störfaktoren darstellten. Bei der jetzigen Planung wäre dies unkritischer bei Platzierung direkt am Maienweg sowie Verschiebung des Einfamilienhauses in Richtung Osten.</p> <p>Gauben Gaubenfläche Richtung Norden verkleinern sowie alle Gauben abschrägen. Wirkt jetzt optisch annähernd wie ein Staffelgeschoss. Passt nicht zur Umgebungsbebauung.</p> <p>Dacheindeckung Farbe festsetzen, da nach neuesten Erkenntnissen schwarze Eindeckungen klimaschädlich sind. Das gesamte Ensemble Harthausener Str. 27/29 und Maienweg 2 sollte betrachtet werden. Optisch ein städtebauliches Flickwerk in einem von Ein- und Zweifamilienhäusern in einem locker bebauten und grün geprägten Gebiet. Von drei ehemals zusammenhängenden Grundstücken sind zwei überbaut. Flurstück 1238/6 (Harthausener Str.</p>	<p>messener Anteil der Fläche ist weiterhin als Grünfläche gegliedert.</p> <p>Die moderate Höhe der geplanten Baukörper und mit den Satteldächern fügt sich ohne Weiteres in das Spektrum der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen ein. Die notwendigen Abstandsflächen werden zu allen Seiten eingehalten. Dies allein sind die städtebaulich relevanten Kriterien; nicht die Raumhöhen innerhalb eines Gebäudes.</p> <p>Mit der Drehung der Firstrichtung und dem Verzicht auf die der Westfassade vorgelagerten Terrasse wurde auf die Einwände der betroffenen Angrenzer reagiert. Infolge der Einwendung verzichtete die Vorhabenträgerin auf die Terrassenüberdachung mit Balkon vor der Westfassade. Damit sind befürchteten Störeffekte in Richtung Grundstücksgrenze und Frühstücksterrasse des Nachbargrundstücks noch weiter reduziert worden.</p> <p>Gauben sind in der näheren Umgebung vielfach und in unterschiedlicher Ausformung realisiert. Diese fügen sich auch als Flachdachgauben in die geplanten Dachflächen als untergeordnete Bauteile ohne Weiteres ein.</p> <p>Die Farbe der Dachdeckung wurde im Durchführungsvertrag definiert. Geneigte Dachflächen werden mit einer Deckung aus Dachziegeln im Farbspektrum zwischen ziegelrot und rotbraun ausgeführt.</p>
---	---

27/29) sowie Neubau Doppelhäuser Maienweg 2. Hierzu wurde eine Visualisierung als Anlage beigefügt.

Schutzmaßnahmen

Für die zu erhaltenden Bäume, unsere Bäume sowie für unsere Mauer müssen Schutzmaßnahmen explizit aufgenommen werden. Durch eine Platzierung näher am Maienweg und Richtung Osten wären die Wurzelbereiche (u. a. Flachwurzler) weniger gefährdet, da die Baugrube ebenfalls in ihren Dimensionen berücksichtigt werden muss.

Naturschutz, Bäume,

Zu erhaltende Bäume verbindlich und explizit mit Namensnennung in Bebauungsplan aufnehmen. Unser Eindruck ist, dass kein Interesse am Schutz der Bäume besteht. Bereits die, im Naturschutzgutachten genannte Totholzpergola hat für Unverständnis gesorgt. Zusätzlich könnten durch die Drehung weitere Bäume erhalten werden - diese ebenfalls als erhaltenswert in den Bebauungsplan aufnehmen. Auf dem Grundstück wachsen u.a. wildgewachsene Eiben, sowie eine Eiche, die nicht berücksichtigt wurden. Ein weiteres Naturschutzgutachten in der Vegetationszeit muss erstellt werden, zumal hier nicht ein Grundstück isoliert betrachtet werden kann, sondern sich die Grünzone mit ihrer Artenvielfalt über mehrere zusammenhängende Bereiche erstreckt. Die bisherige Vorgehensweise ist weder mit Klima- noch Naturschutz zu vereinbaren.

Bitte nehmen Sie auf, sollte das Haus nicht direkt am Maienweg platziert werden, dass keine Steinwüste im Vorgartenbereich, bzw. grundsätzlich auf den Grundstücken, erlaubt wird.

Sie sind insbesondere im Zusammenhang mit der Überbauung, Verkaufsabsichten an einen Dritten, einer möglichen Teilung des Grundstücks sowie einer möglicherweise bereits seit April 2019 geplanten Änderung des Vorhabenträgers rechtzeitig in Kenntnis gesetzt worden. Deshalb behalten wir uns, sollten sich im weiteren Verlauf die Rechtmäßigkeit unserer Einwendungen im Ganzen oder in Teilen - ggf. zusätzlich durch eine gerichtliche Überprüfung durch das zuständige Verwaltungsgericht - bestätigen, die Geltendmachung privatrechtlicher Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt Ulm und/oder Dritten vor.

Sicherungsmaßnahmen an Grundstücksgrenzen im Zuge von Baumaßnahmen sind grundsätzlich privatrechtlicher Natur und müssen im Zuge der Bauausführung zwischen den betroffenen Angrenzern verhandelt werden. Die vorliegende Planung gibt keinen Anlass zu der Vermutung, dass die Rechte der Angrenzer nicht gewahrt werden könnten.

Ein Anteil der bestehenden Bäume bleibt erhalten und neue Bäume werden zur Anpflanzung festgesetzt. Zudem wurden in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Eine Artenliste wurde ebenso festgesetzt. Ferner wurde festgelegt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist. Dabei wird die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde und die Abteilung Stadtplanung rechtzeitig abgestimmt. Eine Regelung hierzu wurde im Durchführungsvertrag getroffen.

Sogenannte Schottergärten sind mittlerweile über das Naturschutzgesetz verboten. Eine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung ist damit hinfällig.

Die Vorhabenträgerin ist mittlerweile Eigentümerin des gesamten Grundstücks. Die bisher bestehende Auflassungsvormerkung im Grundbuch über den Eigentumsübertragungsanspruch zugunsten der Vorhabenträgerin ist damit überholt. Im Grundbuch sind keine weiteren Vormerkungen oder Hinweise, die auf weitere Eigentumsverhältnisse hindeuten. Bei einer Teilung des Grundstücks wäre, wie bereits dargelegt wurde, eine Vereinigungsbaulast erforderlich.

<p>Schreiben vom 13.08.19 (zur Anlage 6.1) Die anwaltschaftliche Vertretung nimmt Bezug zu dem Schreiben der Mandanten von 22.07.2019.</p> <p>A) Zunächst wird der Sachvortrag im Schriftsatz vom 22.07.2019, beigefügt als Anlagekonvolut dst 0.1 (mit den dort benannten Untieranlagen) ausdrücklich repertiert.</p> <p>B) Weiterer Sachvortrag wird angekündigt.</p> <p>Angehängtes Schreiben von 22.07.2019</p> <p>Angehängtes Schreiben von 18.10.2018</p>	<p>Dazu wurde bereits hier Stellung gegeben.</p> <p>Keine weiteren Sachvorträge eingegangen.</p> <p>Dazu wurde bereits hier Stellung genommen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung unter Anlage 7.1</p>
<p>Einwender/in 2, Schreiben vom 09.08.19 (Anlage 6.2)</p> <p>1. Anordnung der Gebäude Die Anordnung mit Abstand zum Gehweg Maienweg erschließt sich nicht. Ein direkter Anschluss an den Gehweg würde mehr Grünfläche im Gartenbereich erhalten und den Bauherrn mitnichten benachteiligen. Zudem würden die direkten Nachbarn mehr Abstand erhalten, was dem Gesamtensemble gut täte angesichts der jetzt noch größeren Kubatur des Einfamilienhauses.</p> <p>2. Abstand und Größe Klassisch ist wiederum der Ansatz, dass bestehende Wohneinheiten gegenüber den neu entstehenden Einheiten in puncto Abstand und Größe benachteiligt werden. Die Abstände der neuen Gebäude zueinander sind großzügig (mehr Verkaufserlös), die Abstände zu den bestehenden Gebäuden (Maienweg 6) sind eng. Es wird wieder mit der Großzügigkeit der Nachbargrundstücke Geld gemacht. Die bestehenden Grundstücke sind groß genug, dass die dort befindlichen Gebäude noch Abstand zu ihren Grundstücksgrenzen aufweisen. Diese Tatsache wird genutzt, um Neubauten mit wenig Abstand an die Grundstücksgrenze zu setzen und dennoch attraktiven Abstand für die Neubauten zum Nachbarhaus zu bekommen. Die Neubebauung kann damit ihr Grundstück maximal bebauen ohne die gleichen Verdichtungseffekte wie die Nachbarn erdulden</p>	<p>Vor- und Rücksprünge der Gebäudevorderkanten sind entlang des Maienwegs ein durchaus gängiges Motiv. Der Wunsch, bei einem Einfamilienhaus wenigstens einen geringen Abstand zum Straßenraum zu halten, ist verständlich. Benachbarte Häuser liegen z.T. wesentlich tiefer in den Grundstücken. Ein in städtischen Wohnlagen angemessener Anteil der Fläche ist weiterhin als Grünfläche vorgesehen.</p> <p>Die Gebäude wurden so platziert, dass sie sich trotz des schwierigen Grundstückszuschnitts gut in die besondere städtebauliche Situation an der Einfahrt des Maienwegs einfügen. Ausschlaggebend für das Verhältnis der Bebauung zu angrenzenden Grundstücken sind die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung; diese werden berücksichtigt. Dieses Recht gilt gleichermaßen auf allen Grundstücken; eine Ungleichbehandlung zwischen bereits bebauten und neu zu bebauenden Grundstücken ist also nicht gegeben. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Planungskonzeption auf die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung im normalen Rahmen für Allgemeine Wohn-</p>

<p>zu müssen. Das hat leider zwischenzeitlich System bei derartigen Maßnahmen, leider mit permanenter Akzeptanz der Stadtverwaltung. Bereits anwohnende Bürger der Stadt werden gegenüber den neu zu- oder umziehenden Bürgern benachteiligt.</p> <p>Als Nachbar erwarte ich, dass sämtliche Maße der Neubauten akkurat von Seiten der Stadt nachgemessen werden und auch bei Ausführung überprüft werden. Auch wenn ich angesichts eigener mehrfacher Erfahrung nicht mehr sehr viel Hoffnung habe, dass die Stadt ihrer Überwachungspflicht ohne Aufforderung durch den Bürger nachkommt, will ich dies gerne dem Gemeinderat bei seinen Entscheidungen als Hinweis aus der Bürgerschaft mitgeben. Es wird teilweise eklatant von bestehenden vom GR verabschiedeten Planungen abgewichen, dass diese Überwachung wichtig wäre, von der Stadt aber nicht mehr geleistet wird.</p> <p>3. Sicherstellung der Rechtmäßigkeiten und dauerhafter Nutzung gemäß den Vorgaben Die Anwohner erwarten, dass die Genehmigungen für den Bauherrn dauerhaft eingehalten werden. So darf das EFH nicht mittelfristig zum Zweifamilienhaus werden mit der Folge, dass Parkplätze und Ausgleichsflächen heute dafür nicht vorgesehen sind.</p> <p>Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass hier nur ein Bauvorhaben von einem Bauherrn beantragt wird. Sollte hier bereits eine Grundstücksübertragung an weitere Bauherren erfolgt sein, wären die Voraussetzungen in Sachen Flächenberechnungen nicht mehr gegeben. Ausgleichsflächen auf Nachbargrundstücken (bei ggfls. zwei Bauherren) können nicht einbezogen werden. Dies ist auch wichtig im Zusammenhang mit der Tatsache, dass der Vorhabenträger eindeutig sein muss. Ein Durchführungsvertrag hat einen Vertragspartner. Wenn hier die Eigentumsverhältnisse nicht klar sind, ist es Aufgabe der Stadt, dies klar und transparent dem Gemeinderat aufzuzeigen.</p>	<p>gebiete. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf Unveränderlichkeit einer städtebaulichen Situation. Die Gemeinde hat zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Bebauungspläne aufzustellen oder ändern. Eine Ungleichbehandlung wäre vielmehr dann gegeben, wenn einem Grundstückseigentümer ein Baurecht im quartiersüblichen Rahmen verwehrt würde, um einen bestimmten Zustand für die Angrenzer zu erhalten.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bindender Bestandteil des Bebauungsplans. Der Spielraum für Veränderung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist damit sehr gering. Die Baurechtsbehörde prüft im Zuge des Verfahrens sehr genau die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Zudem unterliegt eine solche Baustelle selbstverständlich - und ohne Aufforderung durch die Angrenzer - der Baukontrolle.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das fragliche Gebäude die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit fest. Eine nachträgliche Umwandlung ist damit nicht möglich und würde ggfls. von der Baurechtsbehörde sanktioniert werden.</p> <p>Die Vorhabenträgerin ist mittlerweile alleinige Eigentümerin des gesamten Grundstücks; sie wird das gesamte Vorhaben in eigener Verantwortung erstellen. Diese Durchführungsverpflichtung ist im Durchführungsvertrag (Anlage 8) verankert. Alleinige Vertragspartnerin ist die Vorhabenträgerin. Frühere Vormerkungen im Grundbuch zugunsten Dritter wurden zwischenzeitlich gelöscht.</p>
---	---

<p>4. Umgebungsbebauung Die Umgebungsbebauung muss bei diesem Objekt genau betrachtet werden. Maienweg 2 und Harthausenerstrasse 27/29 sind überbaut. Gauben in jetzt geplanter Form sind zu wuchtig. Lofthöhe von 4 m ist völlig unnötig und zwingt das EF-Gebäude in eine Höhe, die nicht dem Verlauf der anderen Gebäude auf dieser Straßenseite entspricht. Warum soll so etwas genehmigt werden?</p> <p>5. Naturschutz Die Anordnung des Gebäudes entscheidet über den Erhalt bzw. Nicht-Erhalt der bestehenden Bäume. Wir Anwohner sind gespannt, was von Stadt und Gemeinderat in diesem sehr leicht zu lösenden Fall von Naturschutz und Naturerhalt entschieden wird. Hier kann mit wenig Zugeständnis des Bauherren viel erhalten und geschützt werden. 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.</p>	<p>Die moderate Höhe der geplanten Baukörper fügt sich ohne Weiteres in das Spektrum der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen ein. Die notwendigen Abstandsflächen werden zu allen Seiten eingehalten. Gauben sind in der näheren Umgebung vielfach realisiert. Diese fügen sich auch als Flachdachgauben in die geplanten Dachflächen als untergeordnete Bauteile ohne Weiteres ein. Ausschlaggebend für die städtebauliche Beurteilung eines Gebäudevolumens ist der Kontext der Umgebung; die Höhenverteilung innerhalb einer städtebaulich angemessenen Kubatur ist Angelegenheit der Vorhabenträgerin.</p> <p>Die Ablehnung einer Nachverdichtung in bereits erschlossenen Stadtquartieren würde zwangsläufig zu einer verstärkten Ausweitung in bislang unbesiedelte Naturräume nach sich ziehen. Der langfristige Eingriff in ökologische Zusammenhänge wäre dadurch ungleich höher. Ein in städtischen Wohnlagen angemessener Anteil der Fläche ist weiterhin als Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche wird nicht überbaut. Dies regelt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß §17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Ein Anteil der bestehenden Bäume bleibt erhalten und neue Bäume werden zur Anpflanzung festgesetzt. Zudem wurden in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.</p>
<p>Einwender/in 3, Schreiben vom 29.08.19 (Anlage 6.3)</p> <p>Zur Anregung verweise ich auf meine Einwendungen vom November 2018 und Mai 2019, auch Einspruch vom Februar 2016, die im Wesentlichen bisher ohne Antwort geblieben sind. Soweit hier Grundrechte und die Zukunft unserer Kinder/Kindeskinder in den Blick genommen werden, wozu jeder Einzelne, insbesondere unsere Volksvertreter verpflichtet sind, verbietet sich grundsätzlich die Bebauung dieses wie ähnlicher Grundstücke. Darüber hinaus zeigt sich derzeit, dass wir kaum Einfluss auf die „Lunge“ dieser Erde -Regenwald</p>	<p>Die Einwenderin hat sich bereits im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zur Planung geäußert. Alle Einwender haben Zwischenbenachrichtigungen erhalten. Das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat werden regelmäßig nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p> <p>Um den vorhandenen Siedlungsdruck aufzufangen zu können, müssen Flächen bereitge-</p>

in Südamerika- haben, weshalb zusätzlich jeder einzelne Baum zählt.
Ergänzend weise ich darauf hin, dass seit Jahren im ursprünglich ruhigen Wohngebiet rund um den Maienweg Unruhe herrscht, wegen Baulärm etc. Dies gilt derzeit insbesondere für die unsinnigen Neubauten rund ums alte Krankenhaus am Maienweg, denen es im Übrigen ein wesentlicher Wohnqualität mangelt (in München weichen unter anderem deshalb Bürger auf das Umland aus!). Selbst Gespräche sind aus diesem Gebiet zu hören, was zweifellos auch die Wohnqualität im Maienweg 2 und dem ganzen Gebiet empfindlich beeinträchtigt. Schon allein damit wird der, z.B. am Schwörmontag beschworene, soziale gesellschaftliche Zusammenhalt gestört. Es ist längst Grundkonsens, dass Abgrenzung, Grünflächen etc. Grundpfeiler der Wohnqualität sind, und bei Stadtplanung daher Vorrang haben müssen, neben allgemeinen schon genannten Notwendigkeiten (Temperaturen senken etc.). Auch Luftreinigung ist wie mit Grünflächen effektiv leistbar.
Fazit: Es gibt viele grundsätzliche Gründe gegen eine Bebauung vom Maienweg 2 -und ähnlicher Grundstücke-, vernünftige Gründe für eine Bebauung gibt es keine!

Es werden folgende Anträge gestellt:

- Mitteilung der Rechtsgrundlage, nach der offenbar eine Bürgerbeteiligung ausschließlich bezüglich Art der Bebauung möglich ist, da die Begründungen gegen eine Bebauung bisher gänzlich außer Acht gelassen werden.
- Verlängerung der Frist 30. August 2019 zum Einreichen von Anregungen. Dass die Bürgerbeteiligung in den Sommerferien stattfindet, legt den Schluss nahe, dass eine Bürgerbeteiligung wenig (gar nicht?) gewünscht ist.
- Persönliche Anhörung vor dem Bauausschuss
- Namentliche Abstimmung zum Projekt Maienweg 2, sowohl im Bauausschuss, wie auch bei Abstimmung im Stadtrat, da hier u. a. Grundrechte vieler Menschen berührt sind, die grundsätzlich, insbesondere bei unseren Volksvertretern, Vorrang finden müssen.

- Temperaturmessungen rund um den Maien-

stellt werden. Die Ablehnung einer Nachverdichtung in bereits erschlossenen Stadtquartieren würde zwangsläufig zu einer verstärkten Ausweitung in bislang unbesiedelte Naturräume nach sich ziehen. Der langfristige Eingriff in ökologischen Zusammenhänge wäre dadurch ungleich höher. Ein in städtischen Wohnlagen angemessener Anteil der Fläche ist weiterhin als Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche wird nicht überbaut. Die mit Baustellen verbundenen Störungen sind für die Angrenzer sicherlich eine Belastung, insbesondere wenn mehrere Baustellen aufeinander folgen. Dies kann im Umkehrschluss aber nicht bedeuten, dass wegen zu erwartender Störeffekte bauliche Entwicklungen im Quartier unterbunden werden. Zur Eingrenzung der Belastung auf die Anwohner sind in den entsprechenden Gesetzen und Normen Grenzwerte für Lärmemissionen sowie Baustellenbetriebszeiten festgelegt. In Zuge der Baugenehmigung werden zudem Auflagen zur Staubminderung verankert.

Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens ist im Baugesetzbuch (BauGB) klar geregelt. Nach diesen gesetzlichen Grundlagen wurde selbstverständlich auch im vorliegenden Falle verfahren:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018.

- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019.

Die Sitzungen des Bauausschusses sind öffentlich, somit auch das Abstimmungsverhalten der Räte. Der Gemeinderat wird am Ende des Verfahrens über die Satzung des Bebauungsplans beraten und den abschließenden Beschluss fassen.

Im November 2018 wurden die Ergebnisse

<p>weg 2 und ähnliche Bauvorhaben - gegebenfalls zur Referenz. Am 27.08.2019 -ein normaler Sommertag! - wurden z.B. am Maienweg 2/ Westseite (auf Südseite noch höher) 42°C gemessen - schon jetzt!</p> <p>- Mitteilung, auf welcher Grundlage der angeblich hohe Wohnraumbedarf in Ulm besteht, der rechtfertigt weit höheres Gut (z.B. Grundrechte wie Gesundheit etc.) gänzlich ohne Berücksichtigung zu lassen. Medienberichten zufolge wird z.B. auf dem Land zu viel gebaut. Ebenso wird berichtet, dass gerade in Ulm der Wohnraumbedarf bei weitem nicht so hoch ist, wie in anderen Städten. Dabei wird dies in direkten Zusammenhang mit der Quote kommunaler Sozialwohnungen gestellt. Damit zeigt sich, dass die Lösung allein im Bau kommunaler Sozialwohnungen zu suchen ist, in Verbindung mit ausschließlicher Bebauung schon versiegelter Flächen.</p>	<p>der stadtklimatologischen Untersuchung vorgestellt (GD 438/18). Das Dokument ist öffentlich zugänglich. Das hier betroffene Gebiet genießt aufgrund der Lage einen wirksamen Kaltlufthaushalt. Die Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen klimatisch günstigen Siedlungsstruktur (offene Bauweise). Aufgrund der Größe, Art und Lage der Baukörper sind Auswirkungen auf Stadtklima nicht zu erwarten. Ein Anlass darauf Messungen hier zu erfassen besteht daher nicht.</p> <p>Die aktuell veröffentlichte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes prognostiziert, dass der Stadtkreis Ulm mit 5,8% bis 2035 die höchste Bevölkerungszunahme unter den Baden-Württembergischen Kreisen verzeichnen wird. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der hohe Wohnraumbedarf künftig weiterhin bestehen wird. Die Schaffung von Wohnungen bleibt daher stadtpolitisch relevant. Informationen hierzu sind z.B. unter dem GD 196/20 "Wohnungsdebatte 2019 - 1. Zwischenbericht" zu finden.</p>
---	---

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Polizeipräsidium Ulm
- FUG (Fernwärme Ulm)
- Unitymedia BW GmbH
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 /Raumordnung
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH
- Regionalverband Donau-Iller
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Industrie und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU)
- SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Nachbarschaftsverband Ulm

Keine Äußerung bzw. Äußerungen ohne Einwendungen zur Planung wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Polizeipräsidium Ulm

- FUG (Fernwärme Ulm)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Unitymedia BW GmbH
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 /Raumordnung
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH
- Industrie und Handelskammer Ulm (IHK)
- Regionalverband Donau-Iller
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Handwerkskammer Ulm

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von vier Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Nachbarschaftsverband Ulm Geschäftsstelle Stadt Ulm Schreiben vom 02.08.2019 (Anlage 6.4)</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung: Der vorgesehene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Es werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 08.08.2019 (Anlage 6.5)</p> <p>Es wird verwiesen auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.11.2018.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung ist unter Anlage 7 aufgeführt.</p>
<p>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) Schreiben vom 26.08.2019 (Anlage 6.6)</p> <p>Es wird verwiesen auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.11.2018.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung ist unter Anlage 7 aufgeführt.</p>
<p>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht Schreiben vom 28.08.2019 (Anlage 6.7)</p> <p>Es wird verwiesen auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.11.2018.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung ist unter Anlage 7 aufgeführt.</p>