

Bebauungsplan "Brombeerweg - Holderweg (Türmle)"

Informationsveranstaltung am 19.04.2011 im Bürgerzentrum Eselsberg
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Ergebnisprotokoll

Zu der Informationsveranstaltung sind ca. 40 - 50 Bürgerinnen und Bürger erschienen. Herr Baubürgermeister Wetzig begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Veranstaltung gegen 19:00 Uhr.

Der Leiter der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Herr Jescheck gibt eine kurze Übersicht zur bisherigen Planung der UWS und erläutert den Bebauungsplan und das Verfahren.

Anschließend werden die Anwesenden um Ihre Fragen gebeten.

Folgende Fragen, bzw. Anregungen werden vorgebracht und wie folgt beantwortet:

1. Bürgerinnen und Bürger:
 - Die Bürgerinnen und Bürger sollten nicht mit einem fertigen Entwurf konfrontiert, sondern bereits vor dem Aufstellungsbeschluss mit einbezogen werden. Eine Beteiligung könnte bereits im Wettbewerbsstadium mit Entwurfserläuterung durch die jeweiligen Planverfasser erfolgen.

Verwaltung:

- Es gibt 2 Verfahrenswege, eine Beteiligung ohne planerische Vorstellung, oder die Beteiligung mit einem konkreten Entwurf; das Gesetz lässt beides zu. Entscheidend ist nicht, welches Verfahren gewählt wird, sondern das Ergebnis. Zum Aufstellungsbeschluss wurde vom Fachbereichsausschuss zunächst der Wettbewerbsentwurf der UWS zur Kenntnis genommen. Jetzt werden alle Anregungen gesammelt, und Änderungsvorschläge aufgenommen. Entschieden wird erst während -, und am Ende des Verfahrens.

2. Bürgerinnen und Bürger:
 - Der dörfliche Charakter des "Türmle" wurde über 60 Jahre lang bewahrt, jetzt wird ein "bauträgergerechter" Bebauungsplan aufgestellt.
 - Die Bebauung an den Gebietsrändern zur bestehenden Bebauung ist zu hoch.
 - In Quartier 3 sollte der Geschosswohnungsbau durch Reihenhäuser ersetzt werden.

Verwaltung:

- Einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern, um auf einen veränderten Bedarf zu reagieren, ist jederzeit möglich. Bei der UWS handelt es sich um keinen Bauträger, die UWS ist eine Tochtergesellschaft der Stadt und hat das Ziel, die wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt Ulm umzusetzen.

Die Zielvorgaben leiten sich aus folgendem Bedarf ab:

Es werden derzeit in Ulm noch

1. zu wenige Wohnungen,
2. zu wenige Mietwohnungen und
3. zu wenig familiengerechte Wohnungen gebaut.

- Das Problem beim "Türmle" liegt in den, für heutige Verhältnisse zu kleinen Wohnungen. Unter Beibehaltung der Baufenster und der 2-geschossigen Bebauung erhält man in etwa nur 50 % der heutigen Wohnungsanzahl. Unter Beibehaltung der Wohnungsanzahl vergrößert sich das Bauvolumen, dies bedingt einen neuen Bebauungsplan. Gleiche Anzahl an Wohnungen bei gleichem Bauvolumen bedingt nur kleine Wohnungen. Das jedoch ist nicht vertretbar, da dies am Bedarf vorbei ist.

3. Bürgerinnen und Bürger:

- Der eigene Charakter des "Türmle", Selbstbauweise und Sozialwohnungsbau sollte in der Planung stärker berücksichtigt werden, keine schematische, klotzartige Bebauung.
- Die Planung weicht vom Bestand ab, insbesondere auch hinsichtlich der neuen, heute gültigen Abstandsflächen.

Verwaltung:

- Jede neue Bebauung verändert die Kultur, Bebauung ist immer ein Ausdruck der Zeit. Eine 50 -er Jahre Bebauung ist heute nicht mehr zeitgemäß. Eine schematische Architektur in dem Quartier ist nicht zu befürchten, da die Entwürfe für die 5 Quartiere die unterschiedlichen Handschriften von 3 Architekturbüros tragen.
- Der Gesetzgeber hat die Abstandsflächen neu geregelt. Die Abstandsflächen sind sowohl innerhalb des Quartiers, als auch und insbesondere zu den Grenzen hin eingehalten. Im Innenbereich kann die Abstandsfläche unterschritten werden, wenn z.B. Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet sind und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Dies alles ist in der Neuplanung gewährleistet.

4. Bürgerinnen und Bürger:

- Was wird im Quartier 2 gebaut, 4 oder 6 Reihenhäuser?
- Anstatt einer Erhöhung der Wohnungsanzahl um 10 Wohnungen, wird eine Reduzierung um 10 Wohnungen vorgeschlagen.
- Die angegebene Wohnungsanzahl, die sich auf 6 Quartiere bezieht, wird nur auf 5 Quartiere angerechnet. Bezieht sich die angegebene Wohnungsanzahl nun auf 5 oder 6 Quartiere?

Verwaltung:

- Die Bebauung wird wie im Funktionsplan dargestellt, mit 6 Reihenhäusern umgesetzt.
- Bei der Neuplanung dürfen nicht weniger Wohnungen entstehen, und die Wohnungen müssen heutigen Standards entsprechen. Es handelt sich hier um eine maßvolle Nachverdichtung mit annähernd gleicher Wohnungsanzahl und einem um 80 % erweiterten Bauvolumen.
- Die Wohnungsanzahl wird geprüft und den jeweiligen Quartieren exakt zugeordnet. Das Bebauungsplanverfahren beinhaltet nur 5 und nicht 6 Quartiere.

5. Bürgerinnen und Bürger:

- In Quartier 1 ist nach B-Plan eine 5-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss möglich.
- Auch ist die Bebauung in Quartier 3 laut Höhenangabe ca. 6 m höher als der Bestand.
- Durch die Höhenangaben in absoluten Maßen über NN sind die tatsächlichen Gebäudehöhen nur schwer nachvollziehbar.

Verwaltung:

- Es wird keine 5 Geschosse geben, die künftige Bebauung wird 3 - 4 Vollgeschosse erhalten.
- Die 6 m höhere Bebauung in Quartier 3 resultiert noch aus der ursprünglich 4-geschossigen Bebauung. Die 4 Geschosse wurden hier bereits auf 3 Geschosse reduziert.
- Die tatsächlichen (relativen) Gebäudehöhen können bei der Überarbeitung der Planung zur Information mit angegeben werden.

6. Bürgerinnen und Bürger:

- Das Flurstück 776/1, Holderweg 43 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht aufgeführt.
- Warum wurde ein Bebauungsplan und kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemacht?
- Wer bezahlt den Bebauungsplan?
- In Quartier 1 sind 2 Wegeflächen mit ca. 200 m² entfallen. Besteht hinsichtlich der Wege nicht so etwas, wie ein Wohnrechtsrecht?
- Was bezahlt die UWS für diese Flächen?

Verwaltung:

- Das Grundstück Holderweg 43 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (s. Lageplan).
- Der Bauherr ist eine städtische Gesellschaft. Es bedarf daher keiner notwendigen vertraglichen Regelungen im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Den Bebauungsplan bezahlt die UWS.
- Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit kann bei Bedarf in die Planung mit aufgenommen werden.
- Die Wegeflächen werden zum üblichen Baulandpreis an die UWS verkauft.

7. Bürgerinnen und Bürger:

- Durch die Bebauung werden die Grundsätze der Bauleitplanung (Ortsbild, Umweltschutz etc.) verletzt.
- Mit der neuen Bebauung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten.
- Wird der vorhandene Höhenversatz von 1,50 m im Quartier 3 nach wie vor eingehalten?

Verwaltung:

- Ein weiterer Grundsatz der Bauleitplanung sind die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung. Diese stehen oft im Widerspruch zu anderen Grundsätzen wie Ortsbild etc. und sind im Einzelfall abzuwägen.
- Das Maß der baulichen Nutzung, die GFZ liegt in allen 5 Quartieren bei einem durchschnittlichen Wert von ca. 1,0. Die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Obergrenze von 1,2 wird in keinem der 5 Quartiere erreicht.
- Veränderungen in den einzelnen Quartieren werden untersucht und dargestellt.

8. Bürgerinnen und Bürger:

- Durch die Neubebauung ist mit einer Verkehrszunahme im Gebiet zu rechnen.
- In dem Gebiet wird auf den schmalen Straßen zu schnell gefahren. Die schmalen Straßen und die 4-geschossige Bebauung stehen in keinem maßvollen Verhältnis zueinander.
- Ist der Pfaffenäcker Weg ein Feldweg oder eine Straße? In jedem Fall dient er der Erschließung von Garagen. Insofern sind der Pfaffenäcker Weg und die Parkplätze in die Verkehrsuntersuchungen mit einzubeziehen und hinsichtlich ihrer Erschließungsfunktion zu untersuchen.

Verwaltung:

- Ein Verkehrsgutachten wird Aussagen zum Thema Verkehr machen. Die Aufträge hierzu sind erteilt.
- Der Pfaffenäcker Weg ist nach Bebauungsplan ein Feldweg. Unabhängig davon wird der Pfaffenäcker Weg in die Verkehrsuntersuchungen mit einbezogen.
- Zum Thema Parkplätze: Es erhält jede Wohnung einen Stellplatz mit vertraglich geregelter Mietbindung. Zusätzlich wird eine angemessene Zahl an Besucherparkplätzen bereitgestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

- Die Probleme liegen nicht in den Quartieren mit den Reihenhäusern, sondern im Osten und Westen des Plangebiets, im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Dennoch lautet der Auftrag an den Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und die UWS, für die Wohnungssuchenden Wohnraum in der Stadt Ulm bereitzustellen.

Herr Wetzig bedankt sich bei den Anwesenden für Ihre Aufmerksamkeit und Mitwirkung, und beendet die Veranstaltung gegen 21:00 Uhr.

27.04.2011
gez. Schmid