

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wörthstraße 11 -13“

Bericht Informationsveranstaltung 25.07.2013, 19.30 Uhr, Weststadthaus, Moltkestraße 10

Herr Kalupa, Leiter der Abteilung Städtebau und Baurecht I erläutert vor ca. 25 Bürgerinnen und Bürgern die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und das Bebauungsplanverfahren. Anschließend erläutert Herr Wille als Vorhabenträger und Architekt das Projekt.

Folgende Fragen, Anregungen und Einwendungen wurden geäußert:

- Was passiert mit den Bäumen südlich des Grundstücks?

Hr. Kalupa: Die Bäume befinden sich auf dem, mit einer Tiefgarage unterbauten, benachbarten Grundstück „Hofgartens Ulm“ und sind durch das Vorhaben nicht tangiert.

- Was passiert mit dem alten Baumbestand und der Terrasse südlich des Gebäudes Wörthstraße 13?

Hr. Wille: Die Tiefgarageneinfahrt bedingt Eingriffe in den Grünbestand. Die Terrasse am Gebäude soll bestehen bleiben.

- Warum wurde die Buche westlich des Grundstücks gefällt?

Hr. Wille: Die Buche stand nicht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und wurde nicht durch ihn gefällt.

- Die an das südliche Nachbargrundstück angrenzende Terrasse auf der Grenzbebauung (Wörthstraße 11a) wird kritisch gesehen und darauf hingewiesen, dass die Außenwand (Römerstraße 10/1) grenzseitig mit Glasbausteinen versehen ist.

Hr. Kalupa und Hr. Wille sichern eine Prüfung zu.

- Zwischen Projektplanung und Bebauungsplan besteht eine Höhendifferenz von ca. 1,6m. Es wird befürchtet, dass damit ein weiteres Geschoss entsteht.

Hr. Kalupa und Hr. Wille sichern eine Prüfung zu. Ein weiteres Geschoss entsteht nicht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Werden Solaranlagen erstellt?

Hr. Wille: Dies steht noch nicht fest.

Hr. Kalupa: Mit den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wird dies ermöglicht.

- Wie wirkt sich die Neubebauung auf die Verschattung der Nachbargebäude aus?

Hr. Wille: Die Verschattung betrifft die eigenen Bestandsgebäude Wörthstraße 11 und 13 und wurde überprüft.

- Die geplante Tiefgarage liegt ca. 3,4m tiefer als das angrenzende Gebäude Römerstraße 10/1, was eine Abfangung des Bestandes bedingt.

Hr. Wille: Dies wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

- Wie ist die Be-/ Entlüftung der Tiefgarage geplant?

Hr. Wille: Es ist eine natürliche Querlüftung geplant.

- Welche Bauzeit ist geplant? Es wird darauf hingewiesen, dass in der unmittelbaren Umgebung verschiedene Baustellen entstehen (Nüblingweg, Straßenbahn).

Hr. Wille: Geplant ist der Abbruch ab Ende 2013, Baubeginn ab 1. Quartal 2014 und Fertigstellung Mitte 2015.

Hr. Kalupa: Die Baustellenlogistik wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.

- Es wird befürchtet, dass die grenzständige Terrasse aufgrund ihrer geplanten Größe zur „Party-Terrasse“ wird und durch die geplanten Balkone unzumutbare Geräuschbelästigungen für die Nachbarschaft entstehen.

Hr. Kalupa: Die sachgemäße Nutzung von Terrassen und Balkonen kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.

- Sind die abzubrechenden Dächer der bestehenden Werkhallen aus Asbest?

Hr. Wille: Dazu gibt es keine Erkenntnisse. Die Entsorgung der Materialien wird im Zuge des Abbruchs geregelt.

- Was passiert mit der bestehenden, östlichen Grenzmauer Wörthstraße 13?

Hr. Wille: Die Mauer wird abgebrochen. Für die Tiefgaragenausfahrt ist eine neue Mauer notwendig. Die Gestaltung der Wand zum Nachbargrundstück Wörthstraße 9 wird abgestimmt.

- Der Untergrund ist größtenteils aufgeschüttet.

Hr. Wille: Die Grundlage für die Statik bildet eine Baugrunduntersuchung. Geplant ist eine Pfahlgründung. Es wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt.

- Es wird auf eine Überschneidung des Verkehrs der Tiefgarageneinfahrt mit dem östlich verlaufenden Radweg hingewiesen. Bei der Tiefgaragenausfahrt bestehen schwierige Sichtverhältnisse.

Hr. Kalupa: Eine Verkehrsgefährdung ist nicht ersichtlich. Die Verkehrsteilnehmer müssen gegenseitig Rücksicht nehmen und ihre Geschwindigkeit entsprechend den Verkehrsverhältnissen anpassen. Eine Ein- und Ausfahrt von der Wörthstraße aus, bestand bereits bei der ehemals gewerblichen Nutzung.

- Es wird Lärm durch die Tiefgaragenausfahrt befürchtet.

Hr. Kalupa: Es sind 20 Wohnungen geplant. Der damit verbundene Verkehr lässt keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwarten.

- Die Parkplatzsituation in der Wörthstraße ist sehr angespannt. Ist die Anmietung von Stellplätzen in der Tiefgarage möglich?

Hr. Wille: Interessenten können gerne Kontakt aufnehmen.

Ulm, den 26.07.2013