



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.03.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV-Cs		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.04.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 101/08

Betreff: Nahversorgungszentrum Wohnpark Römerstraße
- Zustimmung zum weiteren Vorgehen -

Anlagen:

3	Plandarstellungen	Anlage 1.1-1.3
1	Antrag der SPD-Fraktion Nr. 13/08 vom 22.01.08	Anlage 2
1	Schreiben der Interessensgemeinschaft Römerpark vom 07.02.08	Anlage 3

Antrag:

1. Zuzustimmen, dass das Nahversorgungszentrum auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisiert wird,
2. den Antrag der SPD-Fraktion Nr.13/08 vom 22.01.2008 für behandelt zu erklären.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Projektstand

Seit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Wohnpark Römerstraße“ 1998 werden ein Investor und Betreiber für das Nahversorgungszentrum gesucht. Die Entwicklung des Projektes wurde in einem kontinuierlichen Dialog zwischen Investor, Betreiber und Stadt Ulm vorangetrieben. Das Vorhaben wurde der Interessensgemeinschaft Römerstraße und der RPG West vorgestellt. Die Einreichung des Bauantrages steht unmittelbar bevor.

2. Projektentwickler

Die Firma Activ Immobilien aus Schemmerhofen, die in Böfingen die neue Ladenzentrumserweiterung errichtet, hat im Hauptausschuss am 27.4.06 die Option erhalten, als ausschließlicher Projektentwickler für einen befristeten Zeitraum das Objekt zu vermarkten. Diese Optionsfrist wurde verlängert.

3. Beschreibung des Projektes

Von der Römerstraße werden ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, ein Friseur und insgesamt einhundert ebenerdige Stellplätze, direkt erreicht. Der Drogeriemarkt wird auf der Ebene Römerstraße angedient. Der Lebensmittelmarkt kann funktionstüchtig nur über die untere Ebene, wo die Lagerräume sind, vom Hugo-Roller-Weg aus angedient werden. Die beiden Ebenen werden durch einen Treppendurchgang mit Aufzug barrierefrei verknüpft.

Im Untergeschoss, auf der Ebene des Hugo-Roller-Weges sind zwei kleine Flächen für Bekleidungsgeschäfte, eine Tiefgarage mit vierzig Stellplätzen und die Andienung mit Lagerräumen vorgesehen. Die Hälfte der vierzig Stellplätze ist für Mitarbeiter/innen reserviert. Die Tiefgarage wird unterstützt durch verkehrslenkende Maßnahmen, direkt über die Straße entlang der Polizeistation erschlossen.

Um Parksuchverkehr im Wohngebiet zu unterbinden, wird auf die Herstellung der Parkplätze gegenüber der Stadthauszeile am Hugo-Roller-Weg verzichtet.

4. Dialog mit der Bürgerschaft

Die Verwaltung führt seit Beginn der Entwicklung des Wohnpark Römerstraße einen intensiven Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Aus einer Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern hat sich eine Initiative gebildet, die sich jeweils am ersten Dienstag eines Monats trifft.

Im Dezember 2007 hat die Verwaltung den Entwicklungsstand, die rechtlichen Rahmenbedingungen und den Werdegang des Projektes der Bürgerinitiative vorgestellt. Während fünfzig Prozent der anwesenden Bürgerinitiativmitglieder das Vorhaben ausdrücklich begrüßt haben, hat die andere Hälfte Bedenken hinsichtlich der Zufahrt der Tiefgarage und der geplanten Andienung geäußert. Deren Position deckt sich mit den Anregungen, die im Antrag der SPD und dem Schreiben der Bürgerinitiative formuliert sind.

Des Weiteren wurde das Vorhaben der RPG West am 28.2.08 erläutert. In diesem Kreis hat sich deutlich abgezeichnet, dass die kritischen Stimmen in einer deutlichen Minderheit sind und das Vorhaben mehrheitlich befürwortet wird. Diskussionsbedarf hat sich lediglich für die verkehrslenkenden Maßnahmen bezüglich der Tiefgarage und der Andienung angedeutet.

5. Antrag der SPD-Fraktion Nr. 13/08 vom 22.02.2008 und Schreiben der Interessensgemeinschaft Römerpark vom 07.2.2008

1. Die Andienung des Versorgungszentrums mit LKW und die Zufahrt zur Tiefgarage soll ausschließlich über die Straße vor der Polizeiwache erfolgen.
2. Der Hugo-Roller-Weg soll zur Spielstraße umgebaut werden, um das Wohngebiet mit dem Square zu „vernetzen“.

3. Die jetzt bestehende Betonmauer an der Westseite des Spielplatzes soll abgerissen werden.

Im nördlichen Bereich der jetzigen Betonmauer soll der Straßenraum so zurückgebaut werden, dass eine Durchfahrt nicht möglich ist. Da in diesem Bereich eine Gastronomie geplant ist, könnte dort eine Außenbewirtschaftung ermöglicht werden.

6. Bewertung der Verwaltung

Die erste Anregung wurde mit der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, den Bürgerdiensten und der Polizei vor Ort beurteilt. Ergebnis der Ortsbegehung ist, dass der Straßenabschnitt vor der Polizei, den der Andienungs- LKW zurückstoßen müsste, zu lang ist und auf die Umfahrt um den Square nicht verzichtet werden kann. Der Andienungsverkehr ist auf den Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr beschränkt. Der LKW mit den frischen Lebensmitteln kommt in der Regel um 6 Uhr, entlädt in einer komplett eingehausten Situation. Der restliche Andienungsverkehr von ein bis zwei Fahrzeugen verteilt sich über den Tag.

Die zweite Anregung kann nicht umgesetzt werden, da der Straßenring um den Square wegen seiner Erschließungs- und Verteilungsfunktion für das Quartier verkehrlich als Straßenfläche erforderlich ist. Die tägliche Praxis in den verkehrsberuhigten Bereichen macht deutlich, dass diese schon jetzt hinsichtlich ihrer Lage an der obersten Grenze sind. Die Umwidmung der Straßenfläche zu einem verkehrsberuhigten Bereich würde zu einer zusätzlichen Verlängerung der verkehrsberuhigten Bereiche führen. Dies wird von den Bürgerdiensten und von der Polizei nachvollziehbar abgelehnt.

Die dritte und vierte Anregung werden in Zusammenhang mit der Umgestaltung des Square als eigenes Thema erörtert. Im Herbst des letzten Jahres fand mit den interessierten Bürgerinnen und Bürger der Initiative ein Gespräch statt. Die Abteilung Grünflächen hat die Anregungen und Wünsche entgegengenommen und wird im Frühjahr dieses Jahres mit den Bürgerinnen und Bürgern das Konzept zur Weiterentwicklung des Platzes erörtern. Auf die Durchfahrt in diesem Bereich kann leider nicht verzichtet werden. Die Anregung, hier eine Außenbewirtung einzurichten ist grundsätzlich ein guter und bedenkenswerter Gedanke, lässt sich in der vorgeschlagenen Lage jedoch leider nicht umsetzen. Des weiteren ist zu Bedenken, dass eine Außenbewirtung mit zusätzlicher Lärmentwicklung verbunden ist.

Zum Erschließungssystem, das im Bebauungsplan festgesetzt ist, gibt es keine funktionstüchtige Alternative. Im Interesse der Mehrheit der Bürger, die das Nahversorgungszentrum sehnlichst erwarten, sollte das Erschließungskonzept des Bebauungsplans umgesetzt werden.