

**Bericht Informationsveranstaltung 19.07.2011, 19 Uhr, Gaststätte Krone Söflingen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“**

Herr Jescheck erläutert vor rund 70 Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen des Ulmer Gemeinderates die Ergebnisse des von der Vorhabenträgerin durchgeführten Gutachterverfahrens und die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Folgende Einwendungen, Anregungen und Fragen wurden geäußert:

1. Bürger/-innen:

- Warum wird statt den ursprünglich vorgesehenen Einfamilienhäusern Geschosswohnungsbau geplant?

Verwaltung:

- Das Konzept zur Erstellung von Einfamilienhäusern war nicht tragfähig. Einfamilienhäuser sind aufgrund der Umgebungsbebauung nicht zwingend. Es besteht dringender Bedarf an Geschosswohnungen.

2. Bürger/-innen:

- Können mit den Entwürfen die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden?

Verwaltung:

- Die Abstandsflächen werden überprüft.

3. Bürger/-innen:

- Die vorgesehene Geschossigkeit ist zu hoch. Die Mehrzahl der Bestandsbebauung ist niedriger. Die Bebauung ist zu massiv und mit den damit verbundenen Wohneinheiten nicht annehmbar.

Verwaltung:

- Die Geschossigkeit wird für quartiersverträglich gehalten. Das oberste Geschoss soll als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

4. Bürger/-innen:

- Es wird wegen des Wegerechtes Klingensteiner Straße 57 nachgefragt.

Verwaltung:

- Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Grundstücks und kann das Wegerecht sichern.

5. Bürger/-innen:

- Wie wird mit dem Thema „bestehendes Gewerbe“ und Lärmverträglichkeit bzgl. der neuen Wohnbebauung umgegangen? Es wird vorgeschlagen, das Areal als Mischgebiet zu belassen und beispielsweise im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten wie Arztpraxen oder andere wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen.

Verwaltung:

- Eine Ausweisung als Mischgebiet entspricht mit der vorgesehenen Bebauung nicht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

6. Bürger/-innen:
- Es wird auf die engen Straßenräume und den bestehenden Parkdruck hingewiesen. Die Verkehrs- und die Parksituation wird durch das Vorhaben verschärft.

Verwaltung:

- Nach der Landesbauordnung muss ein Stellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen werden. In den geplanten Tiefgaragen ist ein Überhang an Stellplätzen geplant. Eine Briefkastenwurfsendung in der Nachbarschaft durch die Vorhabenträgerin wegen des Kaufs eines Stellplatzes ist möglich.

7. Bürger/-innen:

- Es wird auf die schlechte Baugrundbeschaffenheit hingewiesen. Die Bestandsbebauung weist Risse auf. Es wird befürchtet, dass diese durch Bautätigkeiten verstärkt werden und neue Risse hinzukommen. Es wird eine Bestandsaufnahme der Rissbildungen gefordert.

Architekturbüro Obermeier+Traub, Herr Traub:

- Es ist üblich, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Die Beauftragung ist Aufgabe der Vorhabenträgerin.

8. Bürger/-innen:

- Wer kommt für etwaige Bauschäden auf, insbesondere sollte ein Vorhabenträger nach einigen Jahren nicht mehr da sein? Kann die Stadt Auflagen machen?

Verwaltung:

- Eine Regelung dazu ist über das öffentliche Baurecht nicht möglich.

9. Bürger/-innen:

- Gibt es eine Finanzierungszusage und Angaben über die Bonität der Partner?

Verwaltung:

- Es ist Aufgabe der Stadt eine Finanzierungsbestätigung einzufordern und zu prüfen.

i.A. A. Rezek

Bericht Infoveranstaltung 30. Oktober 2012, 19 Uhr, Gaststätte Krone Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

Herr Jescheck begrüßt die Anwesenden (ca. 70 Bürger/-Innen sowie Stadträte und Stadträtinnen, Vorhabenträger, Vertreter der Verwaltung) und erläutert den Stand des Verfahrens. Die Vorhabenträgerin möchte das Verfahren mit dem Entwurf von h4A Gessert + Randecker Architekten, Stuttgart weiterführen. Die Finanzierungszusage liegt vor. Vor einem Auslegungsbeschluss findet mit dem Informationsabend eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Folgende Themen werden erörtert.

### 1. Bodenverhältnisse, Baugrund, Rissbildung an bestehenden Gebäuden, Beweissicherungsverfahren

#### Bürgerinnen und Bürger

- In der Nachbarschaft gibt es sehr große Bedenken wegen des Baugrundes. Bereits heute weisen die Gebäude entlang der Klingensteinerstraße und der Meinlohstraße zum Teil erhebliche Risse auf. Die Nachbarschaft befürchtet, dass aufgrund der Baumaßnahmen, die Risse verstärkt werden und sich Neue bilden.
- Es wird ein Baugrundgutachten gefordert. Dieses soll Aussagen bringen, welche Auswirkungen die Bebauung inklusive der Bau der Tiefgarage mit sich bringt und ob die Höhe bzw. Dichte der Bebauung (Kettenhäuser oder Geschoßwohnungsbau) Einfluss nimmt.
- Desweiteren wird ein Beweissicherungsverfahren gefordert. Zudem wird der Wunsch geäußert, einen Mediator einzusetzen, der zwischen Nachbarn und der Vorhabenträgerin vermittelt. Es wird gefragt, wer im Falle eines Vermögensschadens eintritt, sollte die Vorhabenträgerin nicht mehr solvent sein.

#### Vorhabenträgerin

- Die Vorhabenträgerin wird ein Beweissicherungsverfahren durchführen und sagt den Nachbarn eine Zweitschrift zu.

#### Verwaltung

- Die Frage ob die Stadt dieses Beweissicherungsverfahren übernehmen kann, wird verneint. Es handelt sich um Privatrecht. Im Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Vorhabenträgerin zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens verpflichtet.
- Herr Jescheck sagt die Erstellung eines Bodengutachtens vor dem Auslegungsbeschluss zu.

Bericht Infoveranstaltung 30. Oktober 2012, 19 Uhr, Gaststätte Krone Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

## 2. Gebietscharakter, Architektur

### Bürgerinnen und Bürger

- Der Mischgebietscharakter soll beibehalten werden. Die Vertreter des Autohauses Kreiser bemängeln, dass die Bedenken der Bürgerschaft nicht berücksichtigt werden und das Vorhaben beschlossene Sache sei. Sie stellen die Frage, warum keine Gebietsausweisung wie im benachbarten Stadtreial erfolgen kann fordern eine Versicherung, dass keine Beschwerden bzw. Bedenken von den Neuhinzuziehenden kommen und dass ihnen keine Auflagen entstehen.

### Verwaltung

- Herr Jescheck erörtert, dass bereits angrenzende Bereiche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Eine Ausweisung als Mischgebiet ist nicht möglich, da dies reiner Etikettenschwindel wäre. Ein Allgemeines Wohngebiet ist an dieser Stelle richtig und wünschenswert. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt.

### Bürgerinnen und Bürger

- Es wird kritisiert, dass eine massive Bebauung geplant ist. Wegen des schlechten Baugrundes wird gefordert, die Höhe der Bebauung zu reduzieren bzw. angeregt, die ursprüngliche Variante der Kettenhäuser z.B. mit nur 20 Wohneinheiten wieder aufzunehmen, wodurch der Verkehr verträglicher und sich die Stellplätze reduzieren würden.
- Die Frage nach der Auswahlmöglichkeit wird gestellt. Anstatt verschiedener Entwürfe wie Ketten-, Reihenhäuser oder Geschoßwohnungsbau stehen 3 Entwürfe mit Geschoßwohnungsbau, lediglich anders angeordnet, zur Auswahl.

### Vorhabenträgerin

- Die Vorhabenträgerin erklärt, dass die Fortführung des ursprünglichen Projektes aufgrund des Ablebens des damaligen Verkäufers nicht möglich war, wodurch die Auflassung der Grundstücke über lange Zeit nicht erfolgen konnte. Die Kettenhäuser lassen sich nicht mehr realisieren.

### Verwaltung

- Herr Jescheck erläutert, dass die Geschoßfläche des vom Vorhabenträger gewählten Entwurfs im Rahmen der zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung liegt. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Bericht Infoveranstaltung 30. Oktober 2012, 19 Uhr, Gaststätte Krone Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

### 3. Verkehr

#### Bürgerinnen und Bürger

- Es wird ein Verkehrskonzept gefordert. Dabei muss das Quartier im großen Rahmen inklusive Herrlinger Straße betrachtet werden. Es wird auf Schleichverkehre in der Klingensteiner Straße hingewiesen. Einige Bürger/innen berichten, dass aufgrund des Baugrundes die Erschütterungen durch LKW's bzw. Schwerlastverkehr in den Räumen spürbar sind und sich durch Gläserrücken äußern. Eine zusätzliche Belastung in der Herrlinger Straße entstehe durch Anlieferverkehr zur FUG und durch Busse der Stadtwerke, die zum Westplatz fahren. Es wird gefordert, die Herrlinger Straße als Tempo-30-Zone auszuweisen.
- Es wird bemängelt, dass die Besucherparkplätze nicht ausreichen. Bereits heute besteht im Gebiet ein großer Parkdruck, der durch mehr Wohneinheiten verstärkt wird.

#### Verwaltung

- Der Vorhabenträger hat in seiner Überarbeitung Besucherparkplätze geplant. Es gibt einen Überhang an Stellplätzen in der Tiefgarage.
- Die verkehrlichen Belange werden mit der zuständigen Abteilung Verkehrsplanung besprochen.

i.A. A. Rezek  
Ulm, 01.11.2012

**Bericht Infoveranstaltung 18.02.2013, 19 Uhr, Clarissenhof Ulm**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“**

Die direkt tangierten Nachbarn (ca. 20 Anwesende) sowie Vertreter der Gemeinderatsfraktionen waren zu dem Informationsabend zu den Themen Bodengutachten und Beweissicherungsverfahren eingeladen. Die Gutachter Herr Sieben, GeoBüro Ulm und Herr Dr. Hönig, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger stellten die baugrundtechnischen Untersuchungen vor und erläuterten die geplanten Gründungsmaßnahmen.

**Thema Baugrund und Gründung**

Das GeoBüro Ulm hat Anfang des Jahres im Auftrag der Vorhabenträgerin ergänzende Bohrungen, zusätzlich zu bereits bestehenden Bohrungen, durchgeführt, um weitere Aufschlüsse über den Untergrund zu erhalten. Herr Dr. Hönig hat im Auftrag der Stadt Ulm die erstellten Gutachten auf Plausibilität geprüft.

Die Gutachter empfehlen einstimmig eine Tiefgründung mittels duktiler Gußpfähle. Die vorgefundenen Bodenverhältnisse und das daraus resultierende Gründungsverfahren werden erläutert. Die duktilen Gusspfähle werden zunächst eingedrückt und erst am Ende in den tragfähigen Untergrund gerammt. Vorteil ist, dass nur geringe Erschütterungen entstehen, so dass ein Einsatz dicht neben einer bestehenden Bebauung möglich ist. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung.

Das Grundwasser liegt unterhalb der Unterkante der Tiefgarage, so dass keine Beeinflussung des Grundwassers entsteht. Stau- und Schichtwasser tritt mit großer Wahrscheinlichkeit nicht auf. Herr Dr. Hönig empfiehlt, drei weitere Aufschlussbohrungen mit mind. 11m Tiefe und 3 m in den tragfähigen Kies bis zum Baubeginn vorzunehmen und diese als Grundwassermessstellen auszubauen.

Die Baugrubensicherung muss erschütterungs- und verformungsarm erfolgen. Dazu kann z.B. ein Trägerbohlenverbau erfolgen, bei dem die Träger in vorgebohrte Löcher eingebracht und nicht gerammt werden. Der Baugrubenverbau muss statisch durch Prüfengeure bemessen werden.

Auf dem Areal befinden sich zwei kleinräumige Bereiche mit siedlungstypischer Belastung. Beim Aushub des Bodens wird vor dem Abtransport der Boden hinsichtlich seiner Entsorgungsrelevanz untersucht.

Während der Bauarbeiten sind Erschütterungsmessungen durchzuführen. Empfohlen wird von den Gutachtern ein Einsatz von Messgeräten (z.B. Syscom) mit durchgehender Messung und Aufzeichnung sowie rechtzeitiger Warnmeldung und Alarmierungsschaltung auf Mobiltelefone der Bauleitung und –arbeiter.

Wichtig ist die Erstellung eines Baustellen- und Verkehrskonzeptes. Um die Erschütterungen so gering wie möglich zu halten, sind für die Baustellenfahrzeuge Geschwindigkeitsbegrenzungen vorzunehmen. Die Baufirmen müssen frühzeitig darauf hingewiesen werden.

Herr Jescheck erläutert, dass die Empfehlungen der Gutachter als Auflagen im Durchführungsvertrag formuliert werden.

#### **Thema Schadensersatz und Versicherung**

Die Vorhabenträgerin teilt mit, dass ihr ein Angebot der Sparkassenversicherung, Stuttgart vorliegt. Die Versicherung ist projektbezogen und gilt bis 3 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen.

#### **Thema Beweissicherung**

Das Beweissicherungsverfahren liegt in beiderseitigem Interesse. Nach den Gründungsarbeiten erfolgt eine Zwischenbeweissicherung.

Für die Überwachung muss ein neutrales Ingenieurbüro (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden) beauftragt werden. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen. Durch die Anbringung von Rißmonitoren können bestehende, große Risse überwacht werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor Beginn der Baumaßnahmen, den Eigentümern der von dem Beweissicherungsverfahren erfassten Häuser eine Kopie des Gutachtens auszustellen. Auch dies wird im Durchführungsvertrag formuliert.

#### **Weiteres**

Die Frage, ob die Tiefgaragenoberkante vollständig unter dem Geländeniveau liegt oder ob die Tiefgarage im Bereich der Grundstücksgrenzen aus dem Gelände kommt, muss mit den Architekten erörtert werden. Die Vorhabenträgerin bestätigt, dass die Tiefgaragen in 2 Bauabschnitten erstellt werden.

i.A. A. Rezek

19.02.2013