

Bericht

über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 148.1 Nr. 48 "Neunkirchenweg - Warndtstraße".

1. Ablauf der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Entsprechend dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau, Umwelt vom 19. Februar 2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in folgender Art und Weise durchgeführt:

Ziel und Zweck der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen wurden vom 25.03.2008 bis einschließlich 11.04.2008 im Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 mit allen interessierten Bürgern öffentlich erörtert. Außerdem bestand die Möglichkeit, sich bis zum 11. April 2008 schriftlich zu den Bebauungsplanabsichten zu äußern.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

An der öffentlichen Anhörung haben insgesamt drei Personen teilgenommen. Dabei handelte es sich um interessierte Bürger, die sich über die Planungsabsichten, den Planungsstand sowie über Art und Maß der baulichen Nutzung informierten.

Schriftliche Äußerungen wurden von Frau Hettich bzw. Frau Schmid mit Schreiben vom 08.04.2008 sowie Frau Krug mit Schreiben vom 10.04.2008 vorgebracht. Die Stellungnahme der Verwaltung zu dieser Äußerung ist in der Beschlussvorlage zur Sitzung am 24.06.2008 ersichtlich.

3. Bürgerinformation

Zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am Mittwoch den 02.04.2008 um 19⁰⁰ Uhr im Gemeindehaus der Heilig-Geist-Kirche, Neunkirchenweg 63 (Kuhberg) der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben sich über die Planung zu informieren, dazu zu äußern und diese mit Vertretern der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung Umwelt Baurecht und der Fa. Realgrund AG zu erörtern. Das Protokoll zu diesem Termin ist in der Beschlussvorlage zur Sitzung am 24.06.2008 ersichtlich.

I.Lischeck

Protokoll:

An der öffentlichen Veranstaltung am Mittwoch den 02.04.2008 um 19⁰⁰ Uhr im Gemeindehaus der Heilig-Geist-Kirche, Neunkirchenweg 63 (Kuhberg) nahmen ca. 20 Personen teil. Neben interessierten Bürgern waren auch zahlreiche Stadträte anwesend.

Von Seiten des Stadtrates wurde vorweg ein Lob in Richtung Architektur der Gebäude ausgesprochen und die Frage gestellt, wann das Vorhaben realisiert werden wird. Nach Aussage der Firma Realgrund soll – wenn das Bebauungsplanverfahren ohne Komplikationen verläuft, der Bauantrag im Herbst genehmigt werden und daraufhin mit dem Bau begonnen werden, sodass die Fertigstellung Ende 2009 erfolgen könnte.

Eine Bürgerin fragt nach der Höhe der geplanten Gebäude; sie ist die Eigentümerin der Warndtstraße 30 und empfindet die geplante Höhe im Verhältnis zu ihrem Gebäude zu hoch, da das Gebäude aus ihrer Sicht eine Beeinträchtigung auf ihre Lichtverhältnisse schaffen würde. Im Gegensatz zu der vorherigen Bebauung des zweigeschossigen Pfarrhauses bestehe eine deutliche Verschlechterung ihrer Situation. Sie befürchtet eine Wertminderung ihres Grundstückes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen liegen in der Warndtstraße bei 15,85 m und im Neunkirchenweg bei 12,40 m. Die geplanten Höhen liegen jedoch ca. 0,80 m unterhalb dieser festgesetzten Höhen. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden die Höhen der Nachbargebäude aufgemessen und insbesondere Die Warndtstraße 30 ist ungefähr gleich hoch wie die Planung.

Der Bauträger weist darauf hin, dass die Festsetzungen des alten Staffelbauplanes weit über das Maß der jetzigen Planung hinaus die Möglichkeit zu einer viel dichteren Bebauung gegeben hätte.

Der Eigentümer des Grundstückes Neunkirchenweg 2 ist darüber verwundert, dass er im Rahmen des Bebauungsplanes nicht persönlich angeschrieben und über die Planung bzw. die Veranstaltung informiert wurde.

Herr Jescheck erläutert, dass dies im Bebauungsplanverfahren nicht üblich ist und die Bürger die Informationen über das Amtsblatt erhalten. In diesem Fall wäre aber zusätzlich in der Tagespresse auf die Bürgerinformation hingewiesen worden. Auch macht er darauf aufmerksam, dass die Benachrichtigung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren nur an die Nachbarn gerichtet ist, die direkt mit ihrem Grundstück angrenzen.

Der Eigentümer der Grundstückes Warndtstraße 17 erkundigt sich nach den genauen Abständen des Neubaus zu seinem Grundstück.

Die Abstände liegen bei ca. 2,50 – 2,80 m. Dies ist mehr als baurechtlich erforderlich gewesen wäre. Theoretisch hätte eine Grenzbebauung erfolgen können. Die Architekten haben bewusst diesen Abstand gewählt, damit eine gewisse Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden erreicht wird.

Es wird nach der Mauer an der südlichen Grundstückseite gefragt. Ob diese im Eigentum von Realgrund sei und was mit ihr geschehen wird. Realgrund erläutert, dass sich die Mauer im Eigentum von der FlüWo befinde und nicht Gegenstand der Planung sei und man davon ausgehen müsse, dass die Mauer bestehen bleibt. Im Rahmen des Bauantrages werde ein Freiflächengestaltungsplan im Detail die Freiflächen ordnen.

Es wird nach der geplanten Breite des Gehweges im Neunkirchenweg gefragt. Von der Straßenkante bis zur Gebäudekante sind 5m im Bebauungsplan festgesetzt, innerhalb dessen befinden sich ein Parkstreifen und der Gehweg. Die Flächen müssen noch im Tausch zwischen Stadt Ulm und dem Bauträger neu geordnet werde.