



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139"

Informationsveranstaltung in Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Rupert-Mayer-Haus, Neunkirchenweg 63, 89077 Ulm

21.06.2023 (18:00-19:15)

Teilnehmer:

Öffentlichkeit: ca. 35 Personen

SUB: Herr Rimmele
Herr Häufele
Frau Karaduman

BIMA: Frau Stiefel

staatl. Hochbauamt: Herr Scheppat
Frau Braungardt

Baumschlager-Eberle: Herr Babes

Protokoll:

Herr Rimmele begrüßte zunächst die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die Vorhabenträgerin und die weiteren Projektbeteiligten. Nach einer kurzen allgemeinen Einleitung stellte er das Projekt vor. Als erstes wurden die Lage und die Gründe für eine Neuentwicklung des Grundstückes erläutert. Anschließend wurde die Planung des Architekturbüros Baumschlager-Eberle vorgestellt.

Nach der Vorstellung hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit, ihre Meinung zum Vorhaben zu äußern und Fragen zu stellen. Insgesamt gab es zum Städtebau und zur Bebauung selbst nur wenige Anregungen. Die meisten Wortmeldungen gingen auf Themen ein, die die Mietverhältnisse in den Bestandsgebäuden und die anstehenden Aus- und Umzüge betreffen. Hier wurde auf die separat stattfindende Mieterveranstaltung der BIMA im kommenden Herbst verwiesen.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

Erschließung / ruhender Verkehr / Begrünung

- Einfahrt zur Tiefgarage

- Die Einfahrtssituation zur Erschließungsstraße ins Quartier sei nicht optimal und solle überprüft werden

Ein Linksabbiegen über die Straßenbahngleise hinweg wird auch weiterhin nicht möglich sein; mit dem Bauvorhaben wird nicht in das bestehende Verkehrs- und Erschließungssystem im Umfeld des Quartiers eingegriffen.

- Besucherparkplätze

- Die Schaffung von weiteren oberirdischen Stellplätzen sei erwünscht und notwendig

Die Anregung wurde bereits in der Sitzung des Fachbereichsausschusses als Prüfauftrag an die Verwaltung weitergegeben.

- Wegeverbindung während Bauzeit

- die öffentlichen Wege rund um das Grundstück sollen begehbar bleiben.

Die Problematik wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Baulogistikplanung zu prüfen sein.

- Pflege öffentlicher Wege

- kleiner Fußweg (Stichweg von der Schaffelkinger Straße aus) und zentrale Erschließungsstraße im Quartier seien öffentlich, müssten aber derzeit von Privat gepflegt werden.

Die Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als eine öffentliche Straße gewidmet. Die Streu-/Räum- und Unterhaltungspflicht wird im Zuge des Verfahrens zwischen Stadt und Vorhabenträgerin zu klären sein. Über den Pflegerückstand des genannten Fußwegs werden die verantwortlichen Stellen informiert.

- Begrünung der Tiefgarage

- Kann die Tiefgarage begrünt werden?

Ja, aufgrund der Topographie hat die Tiefgarage ausreichend Überdeckung. Somit kann diese mit Bäumen der höchsten Kategorie bepflanzt werden

- Bäume Grünanlage Unterer Kuhberg

- Hinweis, dass die Pflege der Bäume der Grünanlage Unterer Kuhberg zu beachten sei Beeinträchtigungen infolge der Baumaßnahmen ausgeschlossen werden müssten.

Mieterfragen

- Wohnungsmix
 - Herr Babes vom Architekturbüro Baumschlager-Eberle erläutert den geplanten Wohnungsmix. Es entstehen 2 - 5 Zi.-Wohnungen
- Bauabschnitte
 - Frau Stiefel erklärt, warum die Bauabschnitte nochmals getauscht worden sind. Aktuell ist der Planungsbereich mit Tiefgarage als Bauabschnitt 1 festgelegt.
- Zeitschiene für den Umzug:
 - Mieterinnen und Mieter fühlen sich nicht ausreichend informiert und bitten zeitnah um konkrete Angabe der Rahmenbedingungen für den Umzug während der Bauphase

 - Hinweis auf die separate Veranstaltung der BIMA mit den Mietern
- Heizung
 - wie werden die Gebäude beheizt?

 - Die Gebäude bekommen einen Anschluss an die Fernwärme
- Kommen Wohnungen auf den freien Markt?
 - Die aktuellen Mieter haben Vorrecht, darüber hinaus werden Bundesbedienstete z.B. von Bundeswehr, Zoll usw. abgefragt; die übrigen Wohnungen kommen auf den freien Mietmarkt
- Bewohner der Bestandsbebauung haben Wasser im Keller
 - Oberflächenwasser wird künftig auf dem eigenen Grundstück abgeleitet oder versickert. Herr Babes weist auf das geplante Wassermanagement hin. Die Situation in den Neubauten wird sich gegenüber dem maroden Altbestand wesentlich verbessern.

Angrenzer

- Bauzeiten
 - Es wird vorgebracht, dass man bei den Bauzeiten Rücksicht auf die Anwohnerinnen und Anwohner nehmen sollte

 - Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Arbeitszeit-Regelungen an Werktagen. Inwieweit bei besonders lärmintensiven Maßnahmen z.B. Randzeiten oder Samstage ausgenommen werden können, wird im Zuge der Baulogistikplanung durch die Vorhabenträgerin zu prüfen sein.
- Zustandserfassung der angrenzenden Gebäude während der Bauzeit / Beweissicherung
 - Wird es im Vorfeld der Baumaßnahme ein Beweissicherungsverfahren an den angrenzenden Häusern geben?

Die Stadt empfiehlt der Vorhabenträgerin ein solches Verfahren - sowohl im Interesse des Bauherrn als auch der Angrenzer - dringend, und wird Thema im Zuge der Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag aufgreifen.

- Baukörperstellung im südwestlichen Teil des Quartiers

- Weshalb sollen die Häuser südwestlich der Erschließungsstraße gegenüber dem Altbestand um 90 Grad gedreht werden?

Die neue Ausrichtung der Häuser bietet sich einerseits an, um den schwierigen Grundstückszuschnitt besser nutzen zu können. Andererseits ist die Grundausrichtung der Hausfassaden in Nordost/Südwest ideal für die Organisation und Belichtung der Wohneinheiten.

Ende der Veranstaltung um 19.15 Uhr
gez. SUB

Häufele