



Die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 und 4 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2017 - 24.03.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Äußerungen vorgebracht:

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Äußerung 1, Schreiben vom 06.03.2017 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bisher alle Gebäude in der Saarlandstraße und Warndtstraße mit 3 Stockwerken bebaut sind. Der ursprüngliche Gebietscharakter sollte erhalten bleiben. Es werden keine Gebäude mit 4 Stockwerken gewünscht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Bauverdichtung und Erhöhung der Wohnungsanzahl, die Anzahl der Fahrzeuge, die auf öffentlichen Parkraum abgestellt werden, erhöht. Es wird daher gewünscht, in der Saarlandstraße einen Bereich auszuweisen, in dem nur Bewohner mit Parkausweis parken dürfen.</p>	<p>Die Neubebauung mit einem Wechsel zwischen drei- und viergeschossigen Baukörpern mit Flachdach lehnt sich an die Höhenentwicklung der Umgebung an und stellt aus Sicht der Verwaltung eine qualitätvolle und verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar.</p> <p>Die Ausweisung eines Bereiches mit Anwohnersonderparkrecht ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern ein eigenes straßenverkehrsrechtliches Verfahren.</p>
<p><u>Äußerung 2, Schreiben vom 23.03.2017 (Anlage 7.2)</u></p> <p>Es wird die Entwicklung des Kuhbergs von einer kleinteiligen, ab 1907 im Stil einer Gartenstadt entstandenen Arbeitersiedlung im Gebiet Römerstraße, Ziegelgasse, Soldaten- und Sedanstraße, die später bis zur Königstraße, nördl. Neunkirchenweg, Warndtstraße erweitert wurde, näher erläutert. Es wird auf die Qualitäten des Gebietes hingewiesen und darauf, dass es wegen seines homogenen Erscheinungsbildes beliebt ist; Bebauung und Straßenraum sind aufeinander abgestimmt, Gärten haben eine entsprechende Größe, so dass noch größere Bäume wachsen können. Die bestehende Bebauung ist mit ihrer großzügigen Grünfläche familienfreundlich. Ferner wird geäußert, dass die an der Warndtstraße stehenden Heimstättenhäuser ebenso diese Lebensqualität bieten bzw. bieten könnten, wenn sie saniert bzw. in ähnlichem Maßstab erneuert würden.</p>	<p>Die Entwicklungsfähigkeit bebauter Gebiete ist ein wesentlicher Aspekt neben der bestehenden städtebaulichen Struktur. Der Charakter des gesamten Wohngebietes wird durch die vorgesehene Bebauung nicht zerstört. Die Verdichtung wird unter dem Aspekt des umweltschonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als siedlungsverträglich gesehen.</p> <p>Die ulmer heimstätte eG als Eigentümerin der Gebäude Warndtstraße 12-28 hat im Vorfeld intensiv geprüft, ob eine Sanierung der in den 1950er Jahren entstandenen Wohngebäude möglich ist. Die Gebäude sind nicht nur in einem schlechten baulichen Zustand, sondern sie entsprechen auch nicht den heutigen energetischen und zeitgemäßen Anforderungen hinsichtlich der Wohnungszuschnitte und -größen, der</p>

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es nachhaltiger ist zu erhalten, als abzureißen. Die Argumente "Innen- statt Außenentwicklung" und Dichte dürfen nicht als Totschlagargumente für eine Neubebauung um jeden Preis gebraucht werden. Es wird kritisiert, dass sterile Flachdachblöcke in ausgereizter Dichte entstehen, anstatt einer wertschätzenden Bebauung, die sich an der bestehenden Siedlungsbebauung orientiert. Zu den Flachdächern wird geäußert, dass diese zwar günstiger in der Herstellung sind, aber nicht langlebiger und inzwischen das gesamte Stadtgefüge durchwuchern.</p> <p>Die Wohnungen im nördlichen Bereich sehen nur wenig Sonne, die Grünfläche mit Großbäumen entfällt.</p>	<p>Barrierefreiheit und der Wohnqualität. Modernisierung bzw. bezahlbarer Wohnraum muss auch wirtschaftlich und nachhaltig sein, was sich nicht darstellen ließ. Die Lebensqualität innerhalb des Plangebietes als auch im Umfeld wird nicht gemindert. Auf den Grundstücken entsteht ein qualitativ hochwertiger, energiesparender, barrierefreier und kostenoptimierter Geschosswohnungsbau zur Miete. Zudem ist die Integration eines Mehrgenerationswohnhauses für den Verein "aktiv gemeinsam wohnen e.V." vorgesehen. Bei der Planung wird auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet, wobei auch die demographische Entwicklung mit einer sukzessiven Zunahme des Bevölkerungsanteils älterer Menschen in die Planung einbezogen wird.</p> <p>Es entsteht eine durchgehende Freifläche zwischen den Altbauten an der Saarlandstraße und den Neubauten an der Warndtstraße, die allen Bewohnern/-innen zur Verfügung stehen wird. Ein Erhalt der bestehenden Bäume ist nicht möglich. Es werden neue Bäume gepflanzt und die Freiflächen gärtnerisch angelegt.</p>
--	--

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia
- Entsorgungsbetriebe Ulm
- Feuerwehr Ulm

Äußerungen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit Schreiben vom 24.02.2017 (Anlage 7.3)</u></p> <p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom möglich. Die bestehenden Netzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruch von den Stadtwerken zu Lasten des Bauherrn getrennt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm mit Schreiben vom 28.02.2017 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Bei der Anlage der Tiefgaragen- bzw. Grundstücksausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu Fußgängern nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Pfosten, Bepflanzung u.a. beeinträchtigt werden. Eventuell vorhandene öffentliche Stellplätze sind soweit zurückzusetzen, dass die Ausfahrenden ausreichend Sicht auf den Verkehr haben. Die Ausfahrt der Tiefgarage sollte deutlich als solche erkennbar und der Bordstein dynamisch abgesenkt sein, um behinderndes Parken zu verhindern.</p> <p>Es wird auf die Allgemeine Stellungnahme zur Polizeilichen Prävention hingewiesen. Im Bebauungsplan sollte ein Hinweis auf die kostenfreie Beratung beim Polizeipräsidium Ulm erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Bauherrschaft weitergeleitet. Die konkrete Ausgestaltung der Tiefgaragenzu- und abfahrt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Eine Aufnahme im Bebauungsplan bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, LA für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 09.03.2017 (Anlage 7.5)</u></p> <p>Folgende geotechnische Hinweise sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden: Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Darunter stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Jura an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind auf der geologischen Karte mehrere Rutschgebiete ausgewiesen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

<p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücken eingeleitet werden.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme an die Bauherrschaft zur Beachtung weitergegeben.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH mit Schreiben vom 14.03.2017 (Anlage 7.6)</u></p> <p>Die neu zu erstellenden Gebäude können an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss an die Fernwärme ist seitens der Bauherrschaft geplant.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 20.03.2017 (Anlage 7.7)</u></p> <p>Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.</p> <p>Neue Bäume sollen ohne Wurzelschutz einen Abstand von min. 2,5m aufweisen. Es wird auf das Regelwerk DWA-M 162 hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom mit Schreiben vom 20.03.2017 (Anlage 7.8)</u></p> <p>Im nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang der Saarlandstraße und Warndtstraße befinden sich TK-Linien der Telekom, die nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Leitungen liegen gewöhnlich im öffentlichen Gehwegbereich in einer Tiefe von ca. 0,6m.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf Höhe Saarlandstraße 79 und Warndtstraße 18 jeweils ein Schaltverteiler steht. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen wird empfohlen, bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p> <p>Es wird beantragt folgendes sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die ulmer heimstätte zwecks der koordinierten Leitungsplanung weitergeleitet.</p> <p>Kosten für etwaige Umliegungen oder Veränderungen sind von der Bauherrschaft zu tragen.</p>

<p>der künftigen Straßen und Wege möglich ist</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche (entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.- Eine rechtszeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wo wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,- Die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.- Dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.- Die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet und- Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird um frühzeitige, schriftliche Information vor Baubeginn (mind. 16 Kalenderwochen) gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Leitungsbestand vor Beginn der Maßnahme über die zentrale Trassenauskunft zu erheben ist.</p>	
--	--

Von:

Gesendet: Montag, 6. März 2017 17:51

An: Rezek, Anja (Stadt Ulm)

Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Warndtstraße 12-28 Ulm

Sehr geehrter Frau Rezek,
vielen Dank für die Postwurfsendung zum Bebauungsplan Warndtstraße 12-28. Die im Internet verfügbaren Unterlagen habe ich ausführlich betrachtet.

Ich möchte eine fristgereichte Stellungnahme einreichen.

Es ist geplant die einzelnen Mehrfamilien Häuser abzureisen und mit mehreren 3 bis 4 geschossige zusammenhängen Häusern neu zu bebauen.

1.) Im Augenblick sind alle Gebäude in der Saarlandstraße und Warndtstraße nur mit 3 Stockwerken bebaut. Aus meiner Sicht sollte der ursprüngliche Charakter der Weststadt erhalten bleiben. Aus diesem Grund wünsche ich keine Gebäuden mit 4 Stockwerken.

2.) Durch den Abriss und Neubau der Gebäude wird die Bauverdichtung und damit die Anzahl der Wohnungen deutlich erhöht. Durch die allgemeine Mobilität erhöht sich auch die Anzahl der Fahrzeuge, die auf öffentliche Parkraum abgestellt werden. Für die Saarlandstraße wünsche ich mir an Bereich in dem nur Bewohner mit gekennzeichneten Parkausweis ihr Fahrzeug abstellen dürfen.

Ich bitte um eine kleine Bestätigung meiner Eingabe per Mail.

Sollte ich bis zum 17. März keine Rückmeldung per Mail erhalten haben sende ich ihnen meine Stellungnahme in einem Umschlag per Post.

Für ihre Rückmeldung bedanke ich mich im voraus

Saarlandstraße
89077 Ulm

Ulm, den 23. März 2017

Soldatenstr.
89077 Ulm

Bebauungsplan „Warndtstraße 12 – 28“
Öffentliche Auslegung
Stellungnahme

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 24. MRZ. 2017
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Das Projekt wird wohl nicht mehr in Frage gestellt, trotzdem will ich auf 2 Punkte eingehen:

- 1) Die Entwicklung des Kuhbergs
- 2) Darlegungen in der Begründung

1)

Der Kuhberg ist ein beliebter und begehrter Wohnort. Speziell die kleinteilige, ab 1907 im Stile einer Gartenstadt entstandene Arbeitersiedlung im Gebiet Römerstraße Ziegelgasse, Soldatenstraße, Saarlandstraße, die später bis zur Königstraße, nördl. Neunkirchenweg, Warndtstraße erweitert wurde.

Beliebt ist das Gebiet wegen seines homogenen Erscheinungsbilds: Bebauung und Straßenraum sind aufeinander abgestimmt, mit Gärten, die diese Bezeichnung noch verdienen und in denen auch noch größere Bäume wachsen können. Im vorgegebenen maßstäblichen Rahmen der Reihen- und Doppelhausanordnung ist trotzdem individuelles Wohnen möglich, energetisch saniert wird auch, aber mit Augenmaß, nach und nach. Die Bebauung ist zwar dicht, aber nicht so, dass man am Wochenende mit dem Auto ins weitere Grün flüchten müsste. Die Bewohnerschaft ist differenziert, sie reicht von jungen Familien bis zu alten Leuten. Es handelt sich kurzum um ein Gebiet mit hoher Lebensqualität.

Die an der Warndtstraße stehenden Heimstättenhäuser, die jetzt abgerissen werden sollen, bieten diese Lebensqualität auch – oder könnten sie bieten, wenn saniert bzw. in ähnlichem Maßstab erneuert werden würde. Im übrigen ist die bestehende Bebauung mit ihrer großzügigen Grünfläche sehr familienfreundlich, Bedarf wäre sicher vorhanden.

2)

Im SWP-Zeitungsartikel vom 10.3. bzw. in der BPL-Begründung taucht der Begriff „Lebensqualität“ nicht auf, (auf dem Bild zum SWP-Artikel sitzt eine Katze, vielleicht ein Symbol für Lebensqualität?). Dieser Begriff ist für den Mainstream wohl zu altbacken. Schließlich geht es heutzutage um das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“, um energetische und technologische Ansprüche und Kostenoptimierung. „Erneuern ohne zu zerstören“ und „Standort statt Standard“ war gestern. Heute zählen Innen- statt Außenentwicklung; entweder man sagt ja zur Innenentwicklung und ausgereizter Dichte oder man sagt nein. Differenzieren ist nicht angesagt.

Aber es geht im vorliegenden Fall nicht um Neubau auf der grünen Wiese, sondern um Abriss von Bestand und Neubau. Es ist immer nachhaltiger zu erhalten als abzureißen und neu zu bauen. Die Argumente „Innen- statt Außenentwicklung“ und Dichte dürfen nicht als Totschlagargumente für Neubebauung um jeden Preis gebraucht werden.

Aber, die Würfel sind gefallen. Zur Mainstream-Haltung passen natürlich sterile Flachdachblöcke besser, in ausgereizter Dichte, weil kostengünstiger in der Herstellung, als eine Bebauung, die sich am Bestand, hier an der bestehenden Siedlungsbebauung, orientieren würde. Die Dichte der Neubebauung wird in der Begründung so gerechtfertigt: es entstünden private Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität – diese wird eher vernichtet. Die Wohnungen im nördlichen Bereich sehen nur sporadisch Sonne, die Grünfläche mit Großbäumen entfällt, dafür werden kleine auf der TG vorgesehen, schön gezeichnet, ob sie so werden darf bezweifelt werden.

Zu den Flachdächern: FD sind zwar günstiger in der Herstellung, aber wegen des Niederschlags nicht langlebiger als SD, SD mit Ausrichtung nach Süden, wie im vorliegenden Fall, eignen sich gut für Solarpaneele – was ist nachhaltiger?

Und noch eine Anmerkung: FD-Blöcke durchwuchern inzwischen das ganze Stadtgefüge, ein Ende scheint nicht in Sicht. Der Widerstand anders Denkender scheint nach den vergeblichen Bemühungen zur sterilen Türmle - Bebauung gebrochen.

Die Aussage in der Begründung Nr.3 Angaben zum Bestand:

„Das Quartier unterliegt seit einigen Jahren einem baulichen Wandel aufgrund des Bedarfs an Modernisierung und funktionaler Verbesserungen, der sich auch in Zukunft fortsetzen wird...“

klings für mich wie eine Drohung. Mit dieser Argumentation könnte man den ganzen Unteren Kuhberg abreißen.

Keine Wertschätzung des Gewachsenen, hier der Siedlungsbebauung am Unteren Kuhberg, und kein Bemühen um deren erhaltende Erneuerung.

In der Broschüre zur Bebauung „Auf dem Kreuz“, dem lebens- und liebenswertesten Wohngebiet, das in Ulm in den letzten Jahrzehnten entstanden ist, steht folgendes:

„...Historisch gewachsene Strukturen sind in Ulm behutsam an die modernen Erfordernisse und Standards angepasst worden...“.

Das gilt so wie es aussieht leider nicht mehr. Man könnte sich aber wieder darauf besinnen. Ein Trost bleibt: Auch dem „Kreuz“ drohte ein Kahlschlag. Wegen der heterogenen Eigentumsstruktur ging es aber nicht wie gewünscht voran, so dass am Ende saniert statt abgerissen wurde. Diese heterogene Eigentumsstruktur gibt es Gott sei Dank auch am Unteren Kuhberg.

Modernisierung und funktionale Verbesserung ja, aber nur behutsam, als Erneuerung, nicht als Kahlschlag.

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 06. März 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB - Herrn Kastler
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlsruhe 1-3
89073 Ulm

Vertrieb und Netzanschlusswesen
Koordination
N 12
Matthias Bloching/Ku
Telefon 0731 166-18 30
Telefax 0731 166-18 19
matthias.bloching@ulm-netze.de

24.02.2017

Bebauungsplan "Warndtstraße 12-28", Ulm

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Kastler,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH hat den Bebauungsplan „Warndtstraße 12-28“
auf eigene Belange untersucht.

Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch
die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.

Die Trinkwasser-, Erdgas- und Stromnetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen
Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von den Stadtwerken zu Lasten des
Bauherrn getrennt werden.

Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.


Hans-Peter Peschl

i. A.


Matthias Bloching

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser

Seite 1 von 1



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2015> www.lgl-bw.de

Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2015> www.vermessung.bayern.de



Strom	
Ulm, Warndtstraße	
Layout: Standard 420mm x 841mm	Darstellungsmodell:
Name: Baier Heidi	Abt.: N 11
Maßstab: 1 : 500	





Saarländstraße

Spicherweg

Warrndstraße

Merzigweg

Merzigweg

Merzigweg

Merzigweg

- 09/1983 MS 3x2x0 NAKBA 1977
- 10/1916 MS 3x2x0 NAKBA 1977
- 11/ MS 3x2x0 NPKVPSVZT in 500 16x6x5 1977
- 10/1916 SK 3x2x1 A-3x2x0 B AD-TEFLIZY 1977
- 09/1915 SK 3x2x1 A-3x2x0 B AD-TEFLIZY 1977

VS 2220

VS 2221

V922229

72 70

68 66

64 62

56 54

52 50 48

76 74

81 79

77 75

73

81 89

87 85

83 80

28 26

24 22

20

8 6

4 2

19

17

1

15

13

18

16 14

5

2

3

4

3

6

5

8

7

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Dienstag, 28. Februar 2017 08:42
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Warndstraße 12-28
Anlagen: Stellungnahme Prävention Warndstr. 12-28.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt/Grundstücksausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung ist ggf. unter diesem Aspekt kritisch zu überprüfen. Bei der Pflanzenauswahl ist auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen. Evtl. vorhandene Stellplätze am Fahrbahnrand sollten so weit von der Zu-/Ausfahrt abgesetzt sein, dass die Ausfahrenden ausreichende Sicht auf den bevorrechtigten Verkehr in der Saarlandstraße haben.
- Die Ausfahrt/Anbindung der Tiefgarage an die Saarlandstraße sollte deutlich als solche erkennbar sein, um behinderndes Parken möglichst zu verhindern. Dazu sollte auch der Bordstein dynamisch abgesenkt sein, damit das gesetzliche Parkverbot aus § 12 StVO greift.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigegefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (**Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt**)

E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 23.02.2017

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan Warndtstr. 12 - 28

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus kriminalpräventiver Sicht ist, Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen.

Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belegung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht.

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswang wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei.

Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.

Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge

u.ä.) zu vermeiden.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



B. Heß
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
 Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
 Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm					
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 14. März 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Freiburg i. Br., 09.03.2017
 Durchwahl (0761) 208-3046
 Name: Frau Koschel
 Aktenzeichen: 2511 // 17-01690

Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung,
 Umwelt, Baurecht
 Münchner Straße 2
 89070 Ulm

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**A Allgemeine Angaben**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148.1/51 und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Warndtstraße 12 - 28" im Stadtteil Westen der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 13.02.2017

Anhörungsfrist 24.03.2017

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Darunter stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes sind auf der Geologischen Karte mehrere Rutschgebiete ausgewiesen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Ues 09.03.

Im Original gezeichnet

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

FUG Fernwärme Ulm GmbH · Postfach 1740 · 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Technische Betriebsführung

Magirusstraße 21
89077 Ulm
Postfach 1740 · 89007 Ulm
Telefon 07 31 / 39 92-0
Telefax 07 31 / 3 65 46
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kaufmännische Betriebsführung

Karlstraße 1-3
89073 Ulm
Postfach 3867 · 89028 Ulm
Telefon 07 31 / 1 66-0
Telefax 07 31 / 1 66-14 69
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

H. Nagel/RME

39 92 – 1 37

14.03.2017

Bebauungsplan „Warndtstraße 12-28“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Warndtstraße 12-28“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das neu zu erstellende Gebäude kann an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Die Lage der bestehenden Leitungen ist aus dem beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.

A. Thur

T. Nagel

Anlage

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Che

Ulm, 20.03.2017
Nst.: 6626

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Warndtstraße 12 - 28“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Neue Bäume sollen einen Abstand von mindestens 2,50 m aufweisen. Bei einem Abstand zwischen 1,50 m und 2,50 m ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Einen Abstand unter 1,50 m lehnen wir ab. Alle Maße beziehen sich auf die Außenkante Rohe zur Achse des Baums und sind dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu entnehmen.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Einwände.

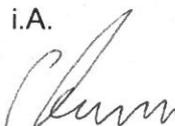
Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände.

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände.

i.A.



Chericoni

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB
z. Hd. Herrn Kastler
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 23. März 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	Q				

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 13.02.2017
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 20.03.2017
BETRIFFT SUB-Ka; Bebauungsplan „Warndtstraße 12 - 28“, in Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im nördlichen, sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang der Saarlandstraße/Warndtstraße. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Gehsteigbereich. Des weiteren stehen auf Höhe Saarlandstraße 79, sowie Warndtstraße 18 jeweils ein Schaltverteiler. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, aufgrund Verbau/Baugrube etc. sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Zur Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
- Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 22 Ulm, PB 5
Olgastr. 63
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Peter Mangold

i. A.


Ruben Miess



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Ulm		AsB	38, 31	
Bemerkung:			VsB	731B	
			Name	Miess, Ruben PT122	
			Datum	20.03.2017	
			Sicht	Lageplan	
			Maßstab	1:1000	
			Blatt	1	

Protokoll zur Infoveranstaltung am 08.03.2017, 18.30 Uhr, Gemeindesaal Martin-Luther-Kirche

Bebauungsplan „Warndtstraße 12 – 28“

Herr Jescheck begrüßt die Anwesenden (ca. 30 Bürger/-innen sowie Stadträte und Stadträtinnen, die Bauherrschaft ulmer heimstätte eG) und erläutert das Vorhaben sowie das Bebauungsplanverfahren. Herr Neis, Geschäftsführer der ulmer heimstätte eG stellt die Wohnungsbaugenossenschaft vor und erläutert Anlass und Ziele des Bauvorhabens.

Es schließt sich eine Fragerunde an. Nachfolgend werden die Themen aufgelistet.

Zufahrt zum Tiefgaragengeschoss / Gestaltung des Garagengeschosses in Richtung Saarlandstraße

- Es werden Befürchtung hinsichtlich der Lärmzunahme bei den Gebäuden direkt an der geplanten Zu- und Abfahrt zum Garagengeschoss geäußert und darauf hingewiesen, dass Schlafzimmer der Bestandsgebäude Saarlandstraße nach Süden ausgerichtet sind.

AW: Herr Jescheck führt dazu aus, dass es nicht zu einer ständigen Frequentierung wie bei den Parkgaragen in der Innenstadt kommt, sondern mit ca. 1,5 Bewegungen/ Tag gerechnet werden kann. Herr Neis erläutert, dass bei den gegenüberliegenden Wänden der Gebäude Saarlandstraße 73 und 75 zur Vermeidung von Schallreflexionen schallabsorbierende Maßnahmen in Betracht kommen.

- Die Frage, ob eine Zufahrt von der Warndtstraße aus geprüft ist, wird bejaht. Dies hätte Rampenbauwerke nach sich gezogen, was sowohl platz- als auch kostentechnisch unwirtschaftlich wäre.

- Es wird angeregt, die Zu- und Abfahrt zu trennen und die Verkehrsbelastung damit zu verteilen.

AW: Herr Neis erläutert, dass dies im Vorentwurf so vorgesehen war, jedoch nach Prüfung eine zentrale Zu- und Abfahrt geplant vorgesehen wurde, da u.a. der Grünraum zwischen den Gebäuden Saarlandstraße und Warndtstraße damit nur einmal durchschnitten würde. Herr Neis sagt zu, sowohl die Vor- und Nachteile von 2 Ein-/ Ausfahrten als auch gestalterische Möglichkeiten zur Entlastung für die Bestandsgebäude bei einer zentralen Ein-/ Ausfahrt z.B. durch eine Einhausung zu prüfen.

- Es wird gefragt, ob es sich um eine geschlossene Garage oder eine Garage mit Lichtschächten handelt.

AW: Es ist eine Tiefgarage mit natürlicher Belüftung (Lichtschächte, offenes Tor) geplant. Herr Neis erläutert anhand der Pläne, dass das Garagengeschoss wegen des ansteigenden Geländes von der Saarland- zur Warndtstraße im Bereich der Warndtstraße fast gänzlich im Erdreich liegt. In Richtung Bestandsbebauung Saarlandstraße ist das Tiefgaragengeschoss sichtbar. Entlang der sichtbaren Außenwand sind die Fahrradabstell- und Müllräume vorgesehen, die über einen Fußweg entlang der Wand zu erreichen sind, so dass man nicht direkt auf Autos sieht. Bei der weiteren Planung wird Wert auf die Gestaltung der Wand hinsichtlich der Materialität und Grüngestaltung gelegt.

Auswirkung Verkehr auf die Saarlandstraße durch die Tiefgaragenzufahrt

- Es wird nachgefragt ob die Saarlandstraße wieder 2-spurig wird.
AW: Die Einbahnregelung besteht für die Zeit des Baus der Verlängerung der Straßenbahnlinie 2 und wird zukünftig wieder wie bisher befahrbar sein.
- Es wird die Befürchtung geäußert, dass sich eine Verkehrszunahme durch die Zu-/Abfahrt in der Saarlandstraße negativ auswirkt.

Herr Jescheck erläutert, dass aufgrund der vorgesehenen 108 Stellplätze, die auch dem Bestand dienen und auch die Zu-/ Abfahrten zu den bestehenden Garagen ersetzen, keine spürbaren Veränderungen zu erwarten sind. Es wird zugesagt, die Verkehrsbelastung im Bereich der Saarlandstraße (ohne Umleitung/ Bau Straßenbahnlinie) zu prognostizieren.

Herr Neis erläutert, dass mit der Tiefgarage ca. 70 % der Stellplätze bei einem Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung für den gesamten Bereich, d.h. den Bestand inbegriffen, abgedeckt werden. Bisher gab es lediglich eine Abdeckung in Höhe von ca. 17,5 %.

Bauzeit / Baulogistik/ Parkmöglichkeiten während der Bauzeit

- Die ulmer heimstätte eG plant ab August 2017 den Rückbau, so dass ab November 2017 mit dem Tiefbau begonnen werden könnte. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2019 geplant.
- Zur Baulogistik können zum jetzigen Zeitpunkt keine Angaben gemacht werden, da dies maßgeblich in Abhängigkeit mit dem zu beauftragenden Bauunternehmen steht. Man ist generell bemüht, die Einschränkungen so gering wie möglich zu halten. Aber es wird Einschränkungen während der Bauzeit geben.

Gemeinschaftsräume

- Es wird angeregt, „Binnenräume“ als gemeinschaftliche Räume und Treffpunkte anzubieten.
AW: Herr Jescheck weist auf den Verein „aktiv gemeinsam wohnen“ hin, der im östlichen Bereich ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt plant. Die ulmer heimstätte eG unterstützt aktiv das Thema Gemeinschaftliches Wohnen. Eine Vertreterin des Vereins (www.agw-ulm.de) erläutert, dass ein Gemeinschaftsraum im Projekt vorgesehen ist und nach dessen Etablierung angedacht ist, zukünftig auch projektübergreifende Angebote, mit Ausstrahlung ins Quartier anzubieten.

Freiraum-/ Grüngestaltung

- Es wird nachgefragt, was mit den Grünflächen der Bestandsbebauung Saarlandstraße passiert.
- AW: Die Grünflächen werden für die Baustellenzeit benötigt. Sie werden nach Fertigstellung der Neubebauung neu gestaltet. Es besteht die Idee seitens der ulmer heimstätte eG, dass für eine Fläche ein gemeinsames Konzept mit den Bewohnern erarbeitet wird.

Anmietung / Mitgliedschaft

- Auf Nachfrage erläutert Herr Neis, dass ca. ein halbes Jahr vor Fertigstellung die Wohnungen angeboten und Bewerbungen aufgenommen werden. Entsprechend der genossenschaftlichen Regelungen ist Voraussetzung der Anmietung, der Eintritt in die Genossenschaft.

Höhe der Bebauung vorher / nachher

- Herr Jescheck erläutert, dass der Altbestand 2-geschossig mit Satteldach ist. Die Neubebauung ist mit 3 und 4 Vollgeschossen geplant, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Firsthöhe Bestand in etwa der Oberkante der Flachdächer Neubebauung entspricht.

Ulm, den 09.03.2017 A. Rezek