

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"

### Bericht über die Informations- und Diskussionsveranstaltung

20. Oktober 2021 im Roxy, Schillerstraße 1/12, 89077 Ulm, 19:00 Uhr - ca. 22:00 Uhr

Rund 65 Bürgerinnen und Bürger sowie Gemeinderätinnen und -räte wurden von Bürgermeister von Winning, Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt begrüßt. Herr Peter Rimmel, Leiter der Abteilung Städtebau und Baurecht I (Innenstadt) erläuterte anschließend das Vorhaben anhand einer Powerpoint-Präsentation.

In der folgenden Diskussion wurden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

#### 1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Aus Bürgersicht sei die Entscheidung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das geplante Vorhaben aufzustellen, vorbei an den Bürgerinteressen geschehen. Die Öffentlichkeit habe keine Möglichkeit gehabt hier mitzuzentscheiden.

Ein Ideenwettbewerb wäre die richtige Vorgehensweise für die Entwicklung dieser Grundstücke im Gleisdreieck gewesen.

Es wird die Frage gestellt, ob aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens eine Entscheidung für oder gegen das Projekt überhaupt noch ausstehe oder ob bereits entschieden sei.

#### **Verwaltung:**

*Zunächst erläutert Herr von Winning die informellen Beteiligungsformate der Stadt Ulm und den formalrechtlichen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und die darin enthaltene gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung.*

*Seitens der Verwaltung wird eingeräumt, dass das öffentliche Interesse an diesem Bauvorhaben offensichtlich falsch eingeschätzt wurde. Ansonsten hätte die Verwaltung, wie sie dies regelmäßig in solchen Verfahren macht, frühzeitiger eine informelle Informations- und Diskussionsveranstaltung durchgeführt.*

*Unabhängig davon hatte aber jede Bürgerin und jeder Bürger im Rahmen des öffentlichen 3-stufigen Bebauungsplanverfahrens - also mit einer zusätzlichen, über die formalrechtlich vorgesehene Planauslegung hinausgehenden Öffentlichkeitsbeteiligung zu Beginn den Planungsprozesses - von Anfang an die Möglichkeit zur frühzeitigen Stellungnahme. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden bei den bisherigen Entscheidungen des Gemeinderats mitberücksichtigt.*

*Das Recht, Beschlüsse zu fassen, obliegt allein dem Gemeinderat. Der entscheidende Satzungsbeschluss steht noch aus.*

#### 2. Gebietscharakter / Nutzung

Ob die geplante Nutzung des Gebietes zukünftig die Richtige ist, wird in Frage gestellt bzw. nicht für gut befunden, da der Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Beim Oberen Donauturm"

2010 eine Sondergebiet Hochschule vorgesehen habe und nun eine andere Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) festsetze.

Die Restaurantnutzung wird ebenfalls kritisch gesehen. Zum einen macht das zusätzliche Verkehrsaufkommen in den Abendstunden und am Wochenende den Anwohnerinnen und Anwohnern Sorge, zum anderen aber auch die Geräuschemission, welche durch den Betrieb und den Fahrverkehr ausgelöst werde. Zum Thema Restaurant gibt es sowohl Befürwortungen als auch Entgegnungen.

Es wird angeregt, die Anzahl der Arbeitsplätze und die Größe der Büroflächen zu überdenken. In den letzten Monaten habe sich deutlich gezeigt, dass das Arbeiten im Homeoffice eine deutliche Alternative für viele Beschäftigte darstelle. Das Beispiel der Sparkasse Ulm zeige, dass schon in naher Zukunft keine derartig große Anzahl von Büroflächen mehr benötigt werde.

Es wird nachgefragt, ob die Stadt in der Vergangenheit darüber nachgedacht habe, welche Nutzung sich die Stadt an dieser prominenten Stelle am Donauufer wünsche bzw. wie hier eine positive Entwicklung für die Ulmer Bürgerschaft entstehen hätte können.

**Verwaltung:**

*Die geplante Nutzung wird von Seiten der Verwaltung als richtig angesehen, es handelt sich hierbei um ein konkretes Projekt für einen konkreten Nutzer. Möglicherweise vorhandene Büroleerstände verteilt über die Stadt sind für ein Unternehmen mit einem konkreten Flächenbedarf und innerbetrieblichen Ansprüchen an die Räumlichkeiten keine Alternative.*

*Ein Schallschutzgutachten wurde bereits erstellt, derzeit wird eine weitere Variante untersucht. In Kürze kann mit einem allumfassenden Ergebnis gerechnet werden. Die bisherigen Ergebnisse haben ergeben, dass sich die Lärmsituation der Anwohner nicht verschlechtert.*

*Das Grundstück der Hochschule ist nicht in städtischer Hand. Nachdem das Grundstück seit Jahren brachliegt, unterstütze die Stadt eine sinnvolle Entwicklung und Wiederbelebung des Grundstücks mit anderweitigen, adäquaten Nutzungen.*

### 3. Verkehr

Es wird nachgefragt, ob eine Untersuchung der bestehenden Verkehrssituation rund um das Vorhaben (Schillerstraße, Eisenbahnbrücke, ...) Einzug in die Planung gefunden habe.

Das Verkehrsaufkommen sei bereits zum jetzigen Zeitpunkt sehr hoch. Unterschiedliche Verkehrsteilnehmer würden hier in hoher Zahl aufeinandertreffen. Es bestehe die Gefahr von schweren Unfällen. (Fußgänger, Fahrradfahrer, motorisierter Individualverkehr)

Darüber hinaus besteht die Befürchtung, dass aus den zusätzlichen Verkehrsteilnehmern in Zeiten des Feierabendverkehrs ein höheres Stauaufkommen in der Schillerstraße resultiert.

Es wird die Frage gestellt, ob die Baustellenzufahrt über die Schillerstraße erfolgt und mit welcher Bauzeit bei diesem Projekt zu rechnen ist.

**Verwaltung:**

*Der durch die geplante Bebauung entstehende Verkehr wird für zumutbar / verträglich gehalten. Eine Untersuchung hat nicht stattgefunden. Sollte die Zukunft ein abweichendes Ergebnis zeigen, wird nachgebessert. Autofahrer nähern sich von der Schillerstraße kommend hinter der Eisenbahnbrücke einer T-Kreuzung, an der im rechten Winkel abgebogen werden muss. Hier*

*wird die Geschwindigkeit der Autofahrer zwangsläufig auf Schrittgeschwindigkeit abgebremst, sodass kein besonderes Gefährdungspotenzial für Fußgänger oder Radfahrer erkennbar ist. Zudem ist der Bereich von allen Seiten gut einsehbar. Sollte sich der Ort in der Praxis wider Erwarten als eine besondere Gefahrenstelle erweisen, könnten gezielt und mit geringem Aufwand sachgerechte Ordnungsmaßnahmen eingerichtet werden.*

#### **4. Gebäudehöhe / Geschossfläche**

Das Gebäude wird von den Anwohnern als zu hoch und massiv empfunden.

Es wird die Frage gestellt, ob die Geschossfläche des Bürokomplexes absolut sei und so vom Vorhabenträger gefordert wurde.

Eine Reduzierung der Geschosse wird gefordert.

##### **Verwaltung:**

*Die geplante Höhe wird für verträglich und an dieser Stelle für richtig gehalten. Zwischen dem geplanten Gebäude und den bestehenden Gebäuden liegen große Abstände. Die der Planung zugrundeliegende städtebauliche Figur ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und mit den übergeordneten städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die Planerinnen und Planer haben dazu Dutzende Varianten entwickelt; diese wurde in mehreren Sitzungen des Gestaltungsbeirats eingehend diskutiert, einem Gremium aus ausgewiesenen Fachleuten auf den Gebieten der Architektur und Stadtplanung. Es liegt nun in der Verantwortung des Gemeinderats, dem gewählten Interessenvertreter aller Bürgerinnen und Bürger, hier eine sachgerechte Entscheidung zu treffen.*

#### **5. Umwelt**

Seitens der Bürgerinnen und Bürger sei der Eindruck entstanden, dass die umweltschützenden Belange bei diesem Projekt hinter die Belange der Wirtschaftlichkeit gestellt wurden. Das Thema Umwelt ist verschiedenen Anwesenden zu kurz gekommen.

Die Rodung der beiden Buchen wird als großer Verlust empfunden.

##### **Verwaltung:**

*Die Rodung der Buchen wird auch seitens der Verwaltung als ein großer Verlust empfunden. Infolge des neu geplanten Baukörper kann ein Teil der bestehenden Bäume im nördlichen Bereich des Plangebiets jedoch nicht erhalten werden. Insgesamt müssen von den 16 bestehenden Bäumen 9 Standorte aufgegeben werden, darunter auch die beiden markanten Buchen. Als Ausgleich werden auf dem Baugrundstück 21 neue Baumstandorte außerhalb der Tiefgarage festgesetzt, so dass gegenüber dem Bestand zusätzlich 12 Bäume mehr gepflanzt werden. Der Bebauungsplan bildet hierbei nur einen Mindestrahmen. Die detaillierte Darstellung der vorgesehenen Bepflanzungen und der Gestaltung der Freibereiche erfolgt über den Freiflächengestaltungsplan. Die Freiflächengestaltung sieht zusätzliche Baumstandorte auch in Bereichen vor, welche durch die Tiefgarage unterbaut sind, hierbei wird auf eine Baumauswahl geachtet, welche diese besonderen Standortverhältnisse toleriert, so dass insgesamt betrachtet der Eingriff in die Natur angemessen ausgeglichen werden kann.*

## 6. Zahl der Arbeitsplätze:

Die Anzahl der Arbeitsplätze wird kritisiert und der damit entstehende Verkehr. Es würden 250 Arbeitsplätze geplant, aber nur 77 Stellplätze hergestellt.

### **Verwaltung:**

*Die Vorgaben der Landesbauordnung zum Nachweis von Stellplätzen werden erfüllt. Darüber hinaus ist in der geplanten Tiefgarage ein Überhang an Stellplätzen geplant. Der Betriebsalltag des künftigen Nutzers mit einem hohen Prozentsatz an Außendienstmitarbeitern legt nahe, dass das Angebot tatsächlich auch dem realen Stellplatzbedarf entsprechen dürfte. Hinzu kommt eine exzellente Anbindung an den ÖPNV und an das überörtliche Radverkehrsnetz.*

## 7. Darstellung in den Plänen / Animation

Die Animation / eingespielte Filmsequenz wird kritisiert, da diese nicht der Realität entspreche und hier ein beschönigtes Bild dargestellt werde.

### **Verwaltung:**

*Die Filmsequenz über das eigentliche Bauvorhaben entspricht - soweit dies eine Animation zu leisten vermag - durchaus der Realität. Lediglich außerhalb des Vorhabengebiets auf öffentlicher Fläche an der Zufahrt zum Baugrundstück wurden Bäume animiert, die in dieser Größe und Anzahl dort nicht vorhanden sind.*

## 8. Gemeindewohl / Allgemeines Interesse

Es wird kritisiert, dass die Grundstücke an einen privaten Nutzer verkauft wurden bzw. noch verkauft werden. Es bestehe ein Interesse der Bevölkerung, dass die Flächen, welche sich noch in Besitz der Stadt Ulm befinden, dem Allgemeinwohl dienen sollen. Bspw. gebe es von Seiten verschiedener Bildungseinrichtungen einen großen Bedarf an Räumlichkeiten.

Darüber hinaus wird nachgefragt, warum einem bestehenden Gemeinderatsbeschluss aus der Vergangenheit, welcher eine Gemeinnützigkeit für ein Grundstück vorsieht, nicht entsprochen wird.

### **Verwaltung:**

*Das Hochschulgrundstück befindet sich bereits seit 2011 in privater Hand. Seitens der Stadt ergab sich damit nicht die Situation, hier aktiv alternative Nutzungskonzepte zu etablieren. Im Zuge des Grundstücksverkaufs ist die Stadt nun gerufen, in dieser konkreten Konstellation eine für den Ort angemessene Entwicklung planungsrechtlich zu steuern. Darüber hinaus wird eine schulische Nachnutzung an dieser Stelle bzgl. der Lage, Kosten und Infrastruktur als unrealistisch angesehen.*

*Das Recht, Beschlüsse zu fassen, obliegt dem Gemeinderat. Wenn aufgrund neuer Voraussetzungen Änderungen notwendig werden, kann der Gemeinderat in eigener Verantwortung neue Beschlüsse fassen und die städtebauliche Entwicklung eines Ortes an die aktuellen Herausforderungen anpassen.*

*Im konkreten Fall lief eine Bindung aus dem Kaufvertrag, wonach das Grundstück über 25 Jahre nicht privatwirtschaftlich genutzt werden durfte im Jahr 2014 aus.*

## 9. Liegenschaften

Der Verkauf der Grundstücke an eine private Hochschule wird als Fehler gesehen. Diese Verkäufe hätten 2010 aus heutiger Sicht nicht getätigt werden sollen.

## 10. Schallschutz

Es wird ein Schallschutzgutachten gefordert, welches die Reflektionen der Neubebauung miteinbezieht. Es bestehe große Sorge, dass sich die Lärmbelastung für die Anwohner im Magirus-Werk-Eins massiv verschlechtert.

### **Verwaltung:**

*Ein Schallschutzgutachten wurde bereits erstellt, derzeit wird eine weitere Variante untersucht. In Kürze kann mit einem umfassenden Ergebnis zu den Reflexionen der Gebäude (Situation der Anwohner vorher - nachher) gerechnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich für die Anwohner keine Verschlechterungen zum Thema Lärm ergeben.*

## 11. Werbeanlagen

Die Frage wird gestellt, welche Werbeanlagen am Gebäude angebracht werden können und was dies besonders bei Nacht für Auswirkungen habe.

### **Verwaltung:**

*Die für Ulm üblichen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. U. a. dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.*

## 12. Gemeinderat

Seitens eines Bürgers wird an den Gemeinderat appelliert, dass die Entscheidung, für den Satzungsbeschluss zu stimmen, noch einmal überdacht werden könne und solle. Nur so könne man in Ruhe eine bessere Lösung für das Gebiet finden.