

# Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten"

## Bericht über die Online-Informationsveranstaltung

20. Januar 2022, 19:00 Uhr - ca. 20:45 Uhr

### Einleitung

Am 20.01.2022 fand eine Online-Informationsveranstaltung zum Thema Neuentwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung, des Ingenieurbüros geomer und der EBU - Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm statt.

Während eines Live-Streams hatten rund 80 teilnehmende Ulmer Bürgerinnen und Bürger mit sehr unterschiedlichem Bezug zum Quartier (Anwohnende, Mitglieder des Gemeinderates usw.), die Möglichkeit, sich über die zentralen Inhalte und Ergebnisse der einzelnen Fachbereiche zu informieren und in einem Live-Chat Fragen zu stellen.

Baubürgermeister Herr von Winning begrüßte die Zugeschalteten und führte in den Sachverhalt ein. Frau Carola Christ, Leiterin der Hauptabteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Baurecht erläuterte anschließend die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Quartiersentwicklung. Im Anschluss daran präsentierte Herr Dr. Mathias Stork vom Büro geomer die Ergebnisse aus den Voruntersuchungen zum Thema Starkregen. Um abschätzen zu können, welche Auswirkungen die Bebauung für das Gesamtquartier und die Umgebung hat, wurden neben dem Thema Starkregen, weitere Untersuchungen beauftragt. Herr Georg Scholz, Abteilungsleiter Abwasser und Gewässer, Entsorgungsbetriebe Ulm stellte die Ergebnisse der siedlungswasserwirtschaftlichen Bewertung vor. Herr Michael Jung, Hauptabteilungsleiter Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung, gab abschließend Auskunft über die zu erwartenden Auswirkungen der Quartiersentwicklung auf das umliegende Straßennetz.

Im Anschluss wurden im Live-Chat folgende Fragen und Anregungen vorgebracht und beantwortet:

### **1. Städtebau / Freiflächen**

***Fragen / Hinweise / Anregungen im Chat:** Freiflächennutzung durch zusätzliche Bewohner. Nutzung der westlichen Quartiersfläche.*

**Verwaltung/Experte:** Die Dichtewerte des Gesamtquartiers werden durch die Neubebauung nicht unangemessen erhöht, auch im Vergleich zu anderen Quartieren im Stadtgebiet. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die ohnehin sehr große Freifläche an der Hasensteige erwartet.

Im Moment ist noch nicht geklärt, wie die Nutzung der geplanten Freifläche auf dem westlichen Grundstücksabschnitt im Detail aussehen soll. Die bereits bestehende Versiegelung soll in jedem Fall entfernt und die Fläche naturnah entwickelt werden. Denkbar ist eine Natur- und Landschaftsentwicklung gemeinsam mit dem BUND, aber auch die Ansiedlung von zusätzlichen Kleingartenanlagen oder aber eine parkähnliche Nutzung.

*Fragen / Hinweise / Anregungen im Chat: Warum wird an dieser Stelle gebaut und nicht der Natur den Vorzug gegeben?*

**Verwaltung/Experte:** Die Wohnraumbeschaffung ist in Ulm ein sehr drängendes Thema, zusätzlicher Wohnraum wird dringend benötigt und soll neu geschaffen werden. Dies kann im Außenbereich, welcher den Siedlungsraum umgibt erfolgen, damit werden jedoch naturnahe Flächen für Wohngebiete herangezogen. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist es richtig, vorrangig bei innerstädtischen Flächen, welche bereits mit einer Nutzung belegt und infrastrukturell umfassend angebunden sind, eine Nachnutzung vorzunehmen. Naturraum im Außenbereich kann bestehen bleiben und muss nicht zusätzlich versiegelt werden.

Die Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe lässt außerdem positive Auswirkungen auf das Mobilitätsverhalten der Bewohner erwarten. Menschen, welche in der Nähe eines leistungsfähigen ÖPNV wohnen, sind auch bereit diesen zu nutzen.

*Fragen / Hinweise / Anregungen im Chat: Erhalt des Baumbestandes.*

**Verwaltung/Experte:** Die Fläche soll eine Wiedernutzbarmachung erfahren, es handelt sich auch deshalb um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Baurechtlich ist kein Ersatz der Bäume zwingend notwendig, die bestehenden Bäume werden daher nicht 1:1 ersetzt. Grundsätzlich ist das Interesse der Stadt Ulm aber sehr groß, die Quartiere mit einer großzügigen Ausstattung an Bäumen zu versehen. Dies gilt auch für die vorgesehene Quartiersentwicklung.

*Fragen / Hinweise / Anregungen im Chat: Berechnung der Belegungsdichte (200 WE / 440 WE).*

**Verwaltung/Experte:** Die durchschnittliche Belegungsdichte für Wohneinheiten in Ulm liegt bei 2,1. Für das Quartier wurde sogar eine höhere Belegungsdichte angenommen, da der Faktor Familien mit Kindern in der Berechnung berücksichtigt wurde. Dies hat ein Ergebnis von insgesamt 440 Einwohnern zur Folge.

*Fragen / Hinweise / Anregungen im Chat: Integration Sozialwohnungsbau und qualitätsvolle Architektur.*

**Verwaltung/Experte:** Sollte das Quartier von der UWS (Ulmer Wohnungsbaugesellschaft) entwickelt werden, liegt der Anteil von sozialgefördertem Wohnungsbau bei 40%. Die städtische Zielsetzung bei dieser Quartiersentwicklung ist die Durchmischung von unterschiedlichen Personenkreisen, ähnlich wie am Safranberg oder Weinberg. Die Gruppe der Leistungsbezieher nach Landeswohnraumförderungsprogramm reicht bis weit in die Mitte der Gesellschaft. Des Weiteren ist geplant, das Gebiet zu Beginn einem Wettbewerbsverfahren zu unterziehen. Die Stadt verspricht sich davon eine qualitätsvolle Architektursprache, auch weil die UWS als städtisches Unternehmen die besonderen Ansprüche der Stadt teilt.

*Fragen / Hinweise / Anregungen im Chat: Besteht die Möglichkeit das Quartier mit einer Mischbebauung zu versehen? Geschosswohnungsbau, Reihen- oder Kettenhäuser?*

**Verwaltung/Experte:** Grundsätzlich besteht die Möglichkeit die vorgestellten Varianten zu mischen. Im Moment ist vorgesehen, dass die UWS (Ulmer Wohnungsbaugesellschaft) das Quartier entwickeln soll, mit dem Ziel, in möglichst kurzem Zeitraum Wohnfertigstellungen zu

realisieren. Die UWS stellt Wohnraum nicht zum Eigentumserwerb, sondern zur Miete her. Vorstellbar sind Reihen- und Kettenhäuser in Kombination mit Geschosswohnungsbau.

Sollte das Quartier von der UWS entwickelt werden, ist davon auszugehen, dass relativ schnell und in einem Zug umgesetzt werden kann. Bei unterschiedlichen Bauherren kann sich der Zeitraum auch bis zu 3 Jahre oder länger ziehen. Im Moment wird es als sinnvoll erachtet, im Westen mit der Bebauung zu beginnen.

## 2. Starkregen / Öffentliche Kanalisation / Private Grundstücksentwässerung

*Fragen / Hinweise / Anregungen im Chat: Dimensionierung Kanal / überflutete Kanäle / mögliche Maßnahmen.*

**Verwaltung/Experte:** Das Thema Wasser beinhaltet drei Teilbereiche. Starkregen, Öffentliche Kanalisation/Ableitung Abwasser und private Grundstücksentwässerung.

### Starkregen/Öffentliche Kanalisation/Ableitung Abwasser:

Die großen Starkregenereignisse der letzten Jahre haben zu massiven Wassermengen in der Kanalisation geführt. Diese ist dafür nicht ausgelegt (2-5 jährliche Regenereignisse sind abgedeckt). Eine Auslegung der Kanalisation auf seltene Starkregenereignisse ist nirgendwo in der Stadt möglich. Der Abfluss von Starkregen muss zwangsläufig oberirdisch erfolgen.

Eine Überlastung des Kanalsystems (bspw. bei 100 jährlichen Starkregenereignissen) kann dazu führen, dass sich Kanaldeckel im Straßenbereich heben.

### Private Grundstücksentwässerung:

Die Rückstausicherung ist die Grundlage für eine funktionierende private Grundstücksentwässerung. Die Auswertung von Schadensermittlungen hat ergeben, dass diese oftmals Mängel ausweist, beispielsweise bedingt durch eine fehlende oder defekte Rückstauklappe. Eine Hebeanlage ist eine gebäudeinterne Art der Rückstausicherung und wird bei fehlendem Gefälle zur zentralen Abwasserleitung eingesetzt.

Die Stadt Ulm hat vor ca. 4 Jahren entschieden, für die Bürger einen Service einzurichten. Ein Beratungsprogramm ermöglicht betroffenen Bürgern, sich von einem externen Berater bzgl. der privaten Grundstücksentwässerung beraten zu lassen.

Das Antragsformular für einen Beratungstermin kann von der Homepage der EBU (Entsorgungsbetriebe Ulm, [www.ebu-ulm.de](http://www.ebu-ulm.de)) heruntergeladen werden.

Die Stadtverwaltung sieht im Zusammenhang mit der bevorstehenden Bebauung vor, die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser im Bereich der Quartiersentwicklung zu verringern und eine großzügige Regenwasserrückhaltung vorzunehmen (westlicher Grundstücksbereich). Ein Regenwassermanagement soll dafür sorgen, dass möglichst auch die Unterlieger von einer Verbesserung der derzeitigen Situation profitieren können.

Dennoch kann das Problem dadurch nicht vollständig gelöst werden, vor allem nicht bei extremen Starkregenereignissen, die Aufgabe der privaten Grundstücksentwässerung verbleibt weiterhin bei den Eigentümern.

### 3. Verkehr

*Chat: Fragen zum Zählzeitraum, Ferien und Feiertage, Corona-Pandemie*

**Verwaltung/Experte:** Um die verkehrlichen Auswirkungen der Neunutzung auf das umliegende Straßennetz zu prüfen, wurden mehrere Verkehrszählungen durch die Stadt Ulm durchgeführt. Ebenso wurden die Einwohnerdaten und die Anzahl der gemeldeten Fahrzeuge sowie die aktuellen Verkehrsregelungen im Gebiet genauer betrachtet. Diese Rohdaten dienten dem externen Fachgutachter BERNHARD Gruppe ZT GmbH als Grundlage zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens.

Die Zählungen fanden außerhalb von Ferien und Feiertagen an mehreren Normalwerktagen statt. Der Erhebungszeitraum September – November ist im Jahresverlauf als repräsentativ zu betrachten. Geringe Einschränkungen durch die Corona-Pandemie können nicht ausgeschlossen werden, jedoch waren zum Zeitpunkt der Zählungen die pandemiebedingten Maßnahmen gering (z. B. keine Homeoffice-Pflicht, Schulen und Kindergärten geöffnet). Da vermutlich auch nach Corona Änderungen im Verkehrsverhalten beibehalten werden (z. B. Angebot vom Homeoffice, verstärkte Nutzung des Fahrrads, Wiedernutzung des ÖPNV), können die Zahlen für die vorliegenden Untersuchungen als Ausgangswert herangezogen werden.

Auf Basis der zukünftigen Verkehrsbelastung erfolgte eine Bewertung der Kapazität. Grundlage hierfür sind die aktuellen Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt, Ausgabe 2006, FGSV-Verlag). In der genannten Richtlinie werden auf Basis der Funktion und der Verkehrsbelastungen der Achsen Kategorisierungen vorgenommen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Verkehrsaufkommen im Bestand und unter Berücksichtigung der möglichen Verkehrszunahmen noch deutlich unter den Kapazitäten aus den Richtlinien liegt. Es ist somit davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehre ohne Beeinträchtigungen im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können.

*Chat: Stellplätze / Parkplätze / Parkdruck*

**Verwaltung/Experte:** Die Verkehrsqualität eines Quartiers leidet in den meisten Fällen durch das Parken oder wenn der Autoverkehr auf die Gehwege ausweicht.

Die naheliegende Straßenbahn nimmt keinen Einfluss auf die Berechnung der notwendigen Stellplätze in dem zu entwickelnden Quartier. Für das Vorhaben werden die Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zugrunde gelegt. Für jede Wohneinheit muss 1 Stellplatz hergestellt werden. Die Stadt ist derzeit mit der UWS im Gespräch, ob ein Überhang an Stellplätzen erstellt werden könne, um diese ggf. fremd zu vermieten.

Im Gebiet zwischen Rapunzelweg und Neunkirchenweg sowie Königstraße und Köllestraße leben heute etwa 1.240 Menschen. Der Kfz-Bestand liegt bei ca. 0,46 Fahrzeuge je Einwohner. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 pro WE decken sich diese Zahlen ungefähr mit den Vorgaben aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg (1 Stellplatz pro Wohneinheit). Nun gehen an dieser Stelle die Meinungen auseinander, da wie im Chat geäußert subjektiv die Pkw-Zahl pro Einwohner höher liegt.

Hinzu kommen die Besucher des Quartiers und Schüler des Schulzentrums Kuhberg.

An Schultagen sind die Parkplätze in den Wohnstraßen und vor den Haustüren der Bewohner, vor allem im Parkraum von der Schule bis zur Königsstraße weitestgehend belegt. Die Konkurrenzsituation zwischen den Bewohnern und Schülern besteht morgens zwischen 7 und 8

Uhr, in diesem Zeitfenster findet aber auch ein großer Umschlag statt. Bewohner fahren mit Ihrem Auto zur Arbeit und geben so die Parkplätze frei. Am Abend besteht diese Konkurrenz nicht. Eine Parkmöglichkeit unmittelbar vor der Haustür ist nicht immer gegeben, kann seitens der Verwaltung aber auch nicht gesteuert werden. Eine denkbare Steuerungsmöglichkeit wäre, ein Parkhaus für das Quartier zu errichten. Allerdings liegt die Vermutung nahe, dass dieses leer stehen würde, da das kostenlose Parken im Öffentlichen Raum bevorzugt wird. Das Errichten von privaten Stellplätzen ist mit hohem Kostenaufwand verbunden und wird daher nur selten realisiert. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf Parkflächen im Öffentlichen Raum, der Öffentliche Raum steht allen zur Verfügung - Besuchern, Schülern und Bewohnern.

Vorstellbar wäre seitens der Verwaltung, dass im Zusammenhang mit der Endhaltestelle / Straßenbahn, der Entwicklung des Wohnquartiers und dem Schulzentrum Kuhberg zusätzlich zu den bereits bestehenden Parkplätzen am Schulzentrum, Parkplätze ergänzt werden.

Denkbar wäre auch ein Parkraumbewirtschaftungssystem mit Anwohnerparkplätzen, aber auch hier sind die Möglichkeiten begrenzt. Es kann nur eine bestimmte Anzahl von Anwohnerparkplätzen ausgewiesen werden, ein Teil davon muss öffentlich bleiben. Alle, die ein Sonderrecht im öffentlichen Raum beanspruchen wollen, werden sich im Umkehrschluss auch an den Kosten beteiligen müssen. Ein Parkraummanagement für die Gesamtstadt Ulm ist bereits in Umsetzung und wird Stück für Stück in den nächsten Jahren weitergeplant, auch für den Kuhberg. Allerdings wird dies noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Das Ausweichen der Verkehre auf die Gehwege beispielsweise in der Köllestraße ist bekannt. Vorstellbare Lösungen an dieser Stelle könnte sein: die Straße in eine Einbahnstraße umzuwidmen, die Errichtung von Kreisverkehren, die Erstellung von Ausweichbuchten. Dies hätte aber zur Folge, dass Parkplätze geopfert werden müssen oder auf die Nachbarstraßen ausgewichen wird.

*Chat: Schwerverkehr während der Bauzeit*

**Verwaltung/Experte:** Die Verwaltung kann hierzu noch keine belastbaren Aussagen treffen, sicher ist aber, dass dies über die bestehenden Erschließungsstraßen erfolgen muss.

*Chat: Umnutzung von Büroflächen in Wohnen:*

**Verwaltung/Experte:** Im Moment sind seitens der Stadtverwaltung in Ulm keine auffälligen Leerstände von Büroflächen bekannt. Sollte sich in den nächsten Jahren zeigen, dass Umnutzungen notwendig werden, wird sich die Stadt Ulm mit diesem Thema beschäftigen.

### Zusammenfassung und Ausblick:

Baubürgermeister Herr von Winning bedankt sich bei allen Teilnehmenden und fasst die aus seiner Sicht zentralen Punkte noch einmal zusammen.

Die Stadtverwaltung hat aus der Onlineveranstaltung mitgenommen, dass folgende Themen am drängendsten zu berücksichtigen sind: ein breiteres Angebot an Typologien für Wohngebäude, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die besondere Berücksichtigung des Themas Starkregen.

Die Anregungen und Hinweise zur Quartiersentwicklung, die im Beteiligungsprozess generiert wurden, werden beim weiteren Vorgehen und in die Auslobung des Wettbewerbs einfließen, sodass die Planenden die Wünsche und Anregungen aus der Öffentlichkeit soweit als möglich in ihren Entwürfen berücksichtigen können.

Die Stadtverwaltung wird weiterhin mit allen Beteiligten in Kontakt bleiben. Im anstehenden Bauleitplanverfahren und darüber hinaus wird es die Möglichkeit geben, dass die Bürgerinnen und Bürger sowie der Gemeinderat sich beteiligen und mitdiskutieren können.

Die weiteren Schritte werden sein: eine Abstimmung mit dem Partner UWS, Vorstellung und Diskussion im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und die Auslobung eines Wettbewerbs, anschließend der Einstieg ins Bebauungsplanverfahren.

Der Wettbewerb wird voraussichtlich noch im Herbst 2022 gestartet, im Anschluss daran das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.