



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.10.2009		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.11.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 432/09

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zollernring - Pfefflinger Straße" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	6	Entwurfsmaterialien (Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schnitt) Architekturbüro Hoehstetter u. Partner, Darmstadt	(Anlage 6.1 – 6.6)
	1	Verkehrsuntersuchung	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zollernring - Pfefflinger Straße" innerhalb des im Plan vom 05.10.2009 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt: BM 3.C.3.EBU,LI,OB,VGV	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G
_____	Versand an GR
_____	Niederschrift §
_____	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Erweiterung der Bethesda -Geriatrischen Klinik Ulm einschließlich der Errichtung von Senioren-Wohnungen

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstücke Nr. 2409, 2441, 2442, 2443 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 872, 2434, 2437, 2438 und 2440 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 120.1/21 "Pionierstraße -Valckenburgufer", genehmigt am 23.02.1914
- Bebauungsplan Nr. 120.1/34 "Zollernring – Valckenburgufer – Pionier- und Basteistraße", genehmigt am 29.04.1957
- Bebauungsplan Nr. 120.1/48 "Zollernring – Pionierstraße", in Kraft getreten am 13.06.1996
- Bebauungsplan Nr. 121/2 "Stadionstraße – Gänswieseweg", in Kraft getreten am 11.09.1975

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Bethanien-Diakonissen Stiftung, Usinger Straße 9, 60389 Frankfurt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abriss der nicht mehr genutzten Max-Eyth-Landwirtschaftsschule sowie des Gebäudes Zollernring 40 und eine sich direkt anschließende Erweiterung der bestehenden Klinik mit 2 Geschossen sowie eine Neubebauung mit 6 Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss für Pflegegruppen und seniorengerechte Wohnungen auf dem Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftsschule. Die Pfefflinger Straße wird in die Neubebauung mit einbezogen und als Verkehrsfläche aufgelassen.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Herbst 2008 ein Gutachterverfahren mit 7 Architekturbüros von der Vorhabenträgerin unter Einbeziehung der Stadt Ulm durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Hoehstetter und Partner, Darmstadt wurde dabei als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

5.2 Geplante Neugestaltung

5.2.1 Raumprogramm

Die bestehende Bethesda - Geriatrische Klinik Ulm umfasst derzeit 3 Stationen mit jeweils 30 Betten. Als Erweiterung ist folgendes Bauprogramm vorgesehen:

- 65 Pflegeplätze mit dem Schwerpunkt Demenzerkrankung und gerontologisch-psychiatrische Pflegestation mit 24 Patientenplätzen im 1. und 2. Obergeschoss des gesamten Neubaus
- 3 Facharztpraxen für die Bedürfnisse älterer Menschen, Büros, ein Vortragssaal für die Klinik sowie ein öffentlich zugängliches Cafe im Baukörper entlang des Zollernrings
- 87 barrierefreie und seniorengerechte Service-Wohnungen mit entsprechenden Gemeinschaftseinrichtungen, davon 8 Wohnungen im Erdgeschoss im Gebäudeteil entlang der Pionierstraße und ab dem 3.Obergeschoss im gesamten Neubau
- Erweiterung der bestehenden Tiefgarage um 88 Stellplätze

5.2.2 Bebauung

Das bestehende 2-geschossige Klinikgebäude soll bis zum derzeitigen Grundstück Zollern-ring 40 (Flurstück Nr. 2442) ergänzt werden. Daran schließen sich zwei 7-geschossige Baukörper in Y-Form an, die durch einen Zwischenbau verbunden werden. Gegenüber dem prämierten Vorschlag aus dem Gutachterverfahren wird das oberste Geschoss als 2m zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet.

Die geplante Bebauung weist im Bereich der 2-geschossigen Klinikerweiterung eine Höhe von ca. 7,4 m und im Bereich der 7-geschossigen Baukörper eine Höhe von ca. 21,9 m über dem angrenzenden Niveau des Zollernrings auf.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen werden die Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), mit Ausnahme zu der bestehenden Grenzbebauung auf dem Grundstück Pionierstraße 27, eingehalten. Hier gibt es eine geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche, die aufgrund des schrägen Grundstücksverlaufes bereits im Bestand vorhanden ist. Mit der Neuplanung verbessert sich die Situation für den Angrenzer jedoch wesentlich, da die Neubebauung gegenüber dem Bestand mit 3 Geschossen und Satteldach auf 2 Geschosse beschränkt wird.

5.3 Verkehr

5.3.1 Ist-Situation

Die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen wurde mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Vom 29.09.2009 bis 01.10.2009 wurde das Verkehrsaufkommen und der ruhende Verkehr im Zollernring, der Pionierstraße und Pfefflinger Straße erfasst.

Folgende Probleme wurden identifiziert:

- Park-Such-Verkehr im gesamten Wohnquartier, der durch Schüler und Lehrer der benachbarten Berufsschule sowie Besucher und Angestellte der Klinik verstärkt wird
- Ringfunktion der Straßen durch Nutzung der Pfefflinger Straße als Verbindung, z.B. für Park-Such-Verkehr
- wenige Parkmöglichkeiten für die Besucher der Klinik
- Krankentransporte vor dem Haupteingang der Tagesklinik behindern den Verkehrsfluss im Zollernring

5.3.2 Verkehrskonzeption

Die Pfefflinger Straße wird durch den Gebäudeteil entlang des Zollernrings überbaut und als Straße aufgelassen. Die Pionierstraße und der Zollernring werden als Stichstraßen ausgebildet. Jeweils im Endbereich werden Wendekreise für PKW und kleine Transporter angeordnet.

Auf die Hofffläche an der Pionierstraße werden die bisher am Ende des Zollernrings stehenden Container für Glas und Papier versetzt und der Hausmüll der Seniorenwohnungen gesammelt. Die Anlieferung und Entsorgung für die Klinik soll ausschließlich über den bestehenden Anlieferhof im Zollernring erfolgen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung werden in der erweiterten Tiefgarage mit 88 Stellplätzen bereitgestellt. Der Stellplatzschlüssel für die Senioren-Wohnungen beträgt 75%. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den Zollernring.

Damit stehen zukünftig insgesamt 116 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

5.3.3 Auswirkungen und ergänzende Maßnahmen

Mit der Überbauung der Pfefflinger Straße entfallen bis zu 12 Anwohnerparkplätze. Es soll ein Ausgleich für die entfallenden Parkplätze erfolgen, so dass die Zahl der Anwohnerparkplätze gleich bleibt.

Durch die Unterbrechung der Ringfunktion wird eine deutlich spürbare Reduzierung des Park-Such-Verkehrs im Bereich der Pionierstraße erwartet, was durch entsprechende Verkehrsbeschilderungen unterstützt werden kann.

Das Vorhaben hat eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zollernring zur Folge. Die Verkehrssbelastung entspricht der einer Erschließungsstraße. Es fehlen Vergleichswerte hinsichtlich des ehemaligen Verkehrsaufkommens durch die Landwirtschaftsschule und der mit dem Brachliegen des Grundstücks einhergegangenen verkehrlichen Entlastung.

Der Schwerlastverkehr soll bereits am Anfang der Straßen durch Beschilderung geregelt werden, da ein Wenden für große LKW's durch die geänderte Straßenführung nur noch im bestehenden Anlieferhof am Zollernring und auf der künftig zur Bethesda-Klinik gehörenden Hoffläche der aufzulassenden Pfefflinger Straße möglich ist.

5.4 Grün

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den öffentlichen Grün- und Naherholungsraum der Donau. Der gemäß Satzung der Stadt Ulm geschützte Grünbestand Nr. 60 "Friedrichsau" erstreckt sich bis zu einer Tiefe von 12 bis 15 m von der Grundstücksgrenze entlang der Donau in das Grundstück. Im Nord-Osten wird er in einem kleinen Teilbereich durch die Tiefgarage um ca. 30 m² unterbaut.

Im Plangebiet müssen 6 großkronige Bäume entfernt werden. Dabei handelt es sich um 2 Eichen, 1 Maulbeere und 2 Birken entlang der Pfefflinger Straße sowie 1 Buche am Ende der Pionierstraße. Desweiteren werden Obstbäume und verwilderte Gehölze auf der östlichen Grundstücksfläche entfernt. Ein entsprechender Ausgleich wird über Ersatzpflanzungen und eine extensive Begrünung der Flachdächer erfolgen.

Der bestehende hochwertige Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten. Es erfolgen keine Eingriffe in die historischen Glacisanlagen.

Durch den Vorhabenträger wird ein Büro für die Freiflächengestaltung beauftragt.

5.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 9.833 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung: | Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für den Klinikbereich und allgemeines Wohngebiet (WA) für die Seniorenwohnungen |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8 im SO und 0,5 im WA
Gebäudeoberkanten differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe (m ü. NN) |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Baugrenzen |
| - Bauweise: | geschlossene und abweichende Bauweise |
| - Dachform: | Flachdach, extensiv begrünt |

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Erweiterung der bestehenden Klinik sowie ein Neubau mit Senioren-Wohnungen in direkter Verbindung mit den Pflegeeinrichtungen der Klinik.

Die Bevölkerungsvorausberechnung in Ulm zeigt, dass sich die Altersstruktur verändert und sich der Anteil der Senioren stark erhöht. Im Dezember 2006 hat sich der Gemeinderat der Stadt Ulm im Rahmen der Wohnungsbaudebatte ausführlich mit dem Thema "Stadtentwicklung im demographischen Wandel - Wohnen in Ulm" befasst und u.a. beschlossen, eine Qualitätsoffensive für das Thema Wohnen im Alter zu starten und attraktive Wohnlagen im Kernstadtbereich zu schaffen. Das Handlungsfeld eines altersgerechten Wohnungsbaus einschließlich ergänzender Pflegeeinrichtungen ist ein wesentlicher Bestandteil der städtischen Wohnungsbaupolitik.

Auf Grund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes, der erforderlichen Erweiterung der Klinik und der städtischen Zielsetzung zur Bereitstellung von hochwertigen Wohnungen und ergänzenden Einrichtungen für Senioren ist die vorgesehene Verdichtung der Bebauung und die damit verbundene Aufwertung des derzeit brachliegenden Grundstücks der ehemaligen Landwirtschaftsschule städtebaulich vertretbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neugestaltung gewährleisten.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.