



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	12.05.2010		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 29.06.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 226/10

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zollernring-Pfefflinger Straße"
- Auslegungsbeschluss

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf der textlichen Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	20	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1–5.20)
	1	Vermerk zur Informationsveranstaltung vom 17.03.2010	(Anlage 6)
	7	Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse UG, EG, OG, Ansichten, Schnitt, Perspektive	(Anlage 7.1 - 7.7)
	1	Verkehrsgutachten, Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner v. 09.06.2010	(Anlage 8)

Antrag:

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Zollernring – Pfefflinger Straße" in der Fassung vom 07.05.2010 sowie die Begründung vom 09.06.2010 öffentlich auszulegen.

i.V. Kalupa

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,II,OB,VGV _____	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) § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (BGl. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809), in Kraft getreten am 01.03.2010

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 2409, 2441, 2442, 2443 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 871, 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 ihrer Geltungsbereiche 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. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2009
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 09 vom 04.03.2010
- c) öffentliche Informationsveranstaltung am 17.03.2010

6. Sachverhalt

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

Die Planungskonzeption des Architekturbüros sah eine bauliche Ergänzung des bestehenden 2-geschossigen Klinikgebäudes bis zum derzeitigen Grundstück Zollernring 40 (Flurstück Nr. 2442) vor, an dem sich entlang der Straße zwei 7-geschossige Baukörper in einer Y-Form

anschließen. Die oberste Ebene der Gebäude war dabei als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von 2,0 m geplant.

6.2 Änderung der Planung

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 10.11.2009 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, dass die 7-geschossigen Baukörper um ein Geschoss reduziert werden müssen und der überarbeitete Entwurf der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung zu Grunde gelegt wird. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) beträgt durch die Reduzierung nunmehr 68 WE, statt ursprünglich 87 WE.

Zusätzlich wurde vom Fachbereichsausschuss beschlossen, die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze zu erhöhen und die Dimension der Wendepalten auf ihre LKW-Tauglichkeit zu überprüfen. Die Anzahl der Einstellplätze in der Tiefgarage wurde beibehalten (90 Einstellplätze), da sich durch die vorgenannte Reduzierung um ein Geschoss der Stellplatzschlüssel für die Seniorenwohnungen verbessert. Die Wendepalten wurden so überarbeitet, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden kann. Im Zollernring bedingt dies einen geringfügigen Eingriff in den Glacisbereich.

6.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 17.03.2010 fand in den Räumen des Bethesda Krankenhauses eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt (siehe Anlage 6). An der Veranstaltung nahmen rund 80 Personen teil.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zollernring – Pfefflinger Straße" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.03.2010 bis einschließlich 26.03.2010 durchgeführt. Ca. 20 interessierte Bürgerinnen und Bürger haben sich informiert. Die mündlichen Anregungen und Einwendungen decken sich mit den nachfolgenden Stellungnahmen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk;</u> <u>Vertreter für Gerhard und Monika Lenz, Doris Riedmüller, Karin Tittel, Ute Weidig, Gerda Mühlberger, Oscar und Gabriele Schickl, Ulrich Gerster, Dr. Christiane Wehner-Suchanek, Bernhard Albrecht;</u> <u>Schreiben vom 25.03.2010 (Anlage 5.1)</u></p> <p>1. Die durch die Bebauungsplanung vorgesehene verdichtete Bebauung passt nicht in die vorhandene kleingliedrige Umgebungsbebauung im Bereich der Pionierstraße und des Zollern-rings. Sie wirkt hier als Fremdkörper. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick darauf, dass die verdichtete Bebauung auch im unmittelbaren Bereich des Donau-Ufers erstellt werden soll.</p>	<p>zu 1.: Das Vorhaben weist eine ähnliche städtebauliche Dichte wie die umliegende Wohnbebauung auf. Eine kleingliedrige Verdichtung ist aufgrund der Nutzung nicht möglich.</p> <p>Die bestehende Bebauung der Klinik am Zollernring weist mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vergleichbare Dimensionen wie das Erweiterungsvorhaben auf. Die Planung reagiert angemessen durch eine Aufweitung in Y-Form auf den Freiraum der Donau.</p>

<p>2. Die zur Rechtfertigung der massiven Bebauung angeführte Verbindung der Wohnnutzung mit der vorhandenen Klinik ist planerisch nicht abgesichert.</p> <p>3. Die Erschließung des gesamten Neubaukomplexes ist nicht gesichert. Durch den Zollern-ring kann die Erschließung für die Besucher, die Andienung des Klinikbereiches und das Parken für die Mitarbeiter nicht gewährleistet werden. Dafür reichen die Flächen des Zollernrings nicht aus. Bereits ohne die vorhandene verdichtete Bebauung ist jetzt die Erschließungssituation des Bethesda-Krankenhauses und der angrenzenden Grundstücke prekär. Sie wird nicht mehr funktionieren, wenn der Neubaukomplex mit der dort vorgesehenen Wohnnutzung realisiert ist.</p> <p>4. Eine Erschließung des Neubaukomplexes durch die Pionierstraße darf nicht erfolgen, weil die Pionierstraße dafür nicht geeignet ist. Der Bebauungsplanentwurf schließt eine Erschließung durch die Pionierstraße nicht aus. Es wird deshalb beantragt, ein Zu- und Abfahrtsverbot für den Neubaukomplex von der Pionierstraße aus festzusetzen.</p> <p>5. Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt für die Anwohner in der Pionierstraße und im Zollern-ring angespannt, beziehungsweise unzureichend. Durch die massive Neubebauung wird sich die Parkplatzsituation noch verschärfen. Auch dies spricht gegen die Zulassung der geplanten verdichteten Bebauung.</p> <p>6. Die Pfefflinger Straße bleibt weiterhin für die Sicherung der Erschließung der bereits bebauten Grundstücke notwendig. Die Verbindung von Pionierstraße und Zollernring über die Pfefflinger Straße muss aufrecht erhalten bleiben.</p>	<p>zu 2.: Das Vorhaben orientiert sich an einer optimalen Verknüpfung der medizinisch geriatrischen Einrichtungen mit Service-Wohnungen für Senioren, die ein wichtiges Angebot in der Stadt darstellen.</p> <p>zu 3.: Die Erschließung ist durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen. Dieses liegt der Beschlussvorlage bei. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist überprüft.</p> <p>zu 4.: Die Erschließung des Vorhabens mit der Anlieferung sowie der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über den Zollernring. Über die Pionierstraße erfolgen die Entsorgung des privaten Hausmülls der Service-Wohnungen und Umzüge wie bei Wohnbebauungen üblich. Ein Zu- und Abfahrtsverbot kann in dieser Form nicht festgesetzt werden.</p> <p>zu 5.: Die notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung werden geschaffen. Es wird künftig nur Anwohnerparken und bewirtschaftete öffentliche Parkplätze geben. Dadurch werden die heutigen Fremdarker aus dem Gebiet verwiesen. Die Parksituation wird nicht verschlechtert.</p> <p>zu 6.: Die Pfefflinger Straße hat für das Quartier eine untergeordnete Bedeutung. Durch die Unterbrechung der Ringfunktion wird eine spürbare Reduzierung des Park-Such-Verkehrs erwartet. Der Nachweis ist durch ein Verkehrsgutachten erbracht.</p> <p>Zu 7.: Die Anzahl der</p>
--	--

<p>7. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick darauf, dass die durch eine Einziehung der Pfefflinger Straße entfallenden Anwohnerparkplätze nicht zu ersetzen sind. Die Bebauungsplanbegründung spricht von einem Ersatz dieser 12 entfallenden Anwohnerparkplätze. Diese werden aber räumlich nicht nachgewiesen.</p>	<p>Anwohnerparkplätze wird aufgrund der Umwidmung bisher freier Stellplätze nicht verringert. Eine Festsetzung erfolgt nicht im Bebauungsplan.</p>
<p>8. Einem Heranrücken der Bebauung bis zur nördlichen Grenze der Grundstücke an der Pionierstraße wird entgegengetreten.</p>	<p>zu 8.: Der Anschluss des Neubauvorhabens an die Brandwand des Gebäudes Pionierstraße 27 (Fl.st. Nr. 241/22) wird als Grenzbebauung entsprechend dem bestehenden Zustand ausgebildet und im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch werden die Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) durch den schrägen Grundstücksverlauf geringfügig überschritten. Eine Überschreitung besteht bereits mit dem vorhandenen Gebäude. Mit der Neuplanung verbessert sich die Situation für den Angrenzer, da die Neubebauung gegenüber dem Bestand mit 3 Geschossen und Satteldach auf 2 Geschosse beschränkt wird. Ansonsten hält das Vorhaben die Abstandsflächen der LBO ein.</p>
<p>9. Es fällt auf, dass die unter Ziffer 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Flächenbilanz zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht nachvollziehbar ist. Dort wird für öffentliche Verkehrsflächen ein Anteil von $26,5\% = 2.609 \text{ m}^2$ ausgewiesen. In der früheren Begründung zum Bebauungsplan (Stand 05.10.2009) wird von $2.289 \text{ m}^2 = 23,3\%$ ausgegangen. Es wird nach der Ursache dieser Diskrepanz gefragt.</p>	<p>zu 9.: Der Geltungsbereich und der Umfang der Verkehrsflächen hat sich nach dem Beschluss des Fachbereichsausschusses vom 10.11.2009 verändert und damit auch die relativen Bezugsgrößen.</p>
<p><u>Bernhard Albrecht, Schreiben vom 19.03.2010 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Es wird bezweifelt, dass eine gut funktionierende Logistik im Zollernring im Rahmen der Bethesda - Erweiterung gewährleistet werden kann. Die bisherige Tiefgarage wird nur zu einem Drittel ausgelastet. Besucher und Angestellte parken oberirdisch. Es muss ein Verkehrskonzept vorgelegt werden, wie dafür gesorgt wird,</p>	<p>Die Erschließung ist durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen. Dieses liegt der Beschlussvorlage bei. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist überprüft. Die Klinikverwaltung verpflichtet sich, durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass die Mitarbeiter künftig die</p>

<p>dass die Tiefgarage auch genutzt wird. Die Stadt Ulm hat das Grundstück zum Bau von Seniorenwohnungen verkauft. In Ulm stehen Wohnungen dieser Art leer. Die Stadt sollte im Kaufvertrag festlegen, dass eine Ausgleichszahlung zu leisten ist, wenn die Wohnungen anderweitig genutzt oder verkauft werden, bzw. das Grundstück wieder an die Stadt zurück fällt.</p>	<p>Tiefgaragenstellplätze und verstärkt öffentliche Verkehrsmittel benutzen. Die Zuständigkeit und Verantwortung bzgl. der Auslastung von Seniorenwohnungen liegt bei dem jeweiligen Investor. Eine Sicherung als Seniorenwohnungen wird geregelt. Die Vorhabenträgerin sieht ein Wohnrecht auf Lebenszeit vor, um Spekulationen zu unterbinden und die Nutzung als Seniorenwohnungen auch für die Zukunft zu sichern. Es handelt sich somit nicht um Eigentumswohnungen im herkömmlichen Sinn.</p>
<p><u>Erich Brenner, Schreiben vom 20.03.2010 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Beim Statistischen Bundesamt existiert keine Bevölkerungsvorausberechnung speziell für Ulm. Es gibt jedoch eine Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland (1997 - 2087). Es werden hierzu Erläuterungen vorgetragen. Dabei wird festgestellt, dass sich der Anteil der Senioren nicht stark erhöht, sondern längerfristig sogar stark sinkt. Es wird in der Begründung ausgeführt, dass sich der Gemeinderat im Dezember 2006 ausführlich mit dem Thema "Stadtentwicklung im demographischen Wandel- Wohnen in Ulm" befasst hat. Diese Auseinandersetzung wird angezweifelt, da er sonst zu ähnlichen Ergebnissen wie ausgeführt hätte kommen müssen.</p> <p>Man hätte dabei erkennen können, dass es bereits eine erhebliche Überkapazität an Seniorenwohnungen in Ulm gibt und dass kein Bedarf für den Bau Weiterer besteht. Eine Bedarfsermittlung wurde nicht erstellt, obwohl die vorhandenen Überkapazitäten an Seniorenwohnungen in Ulm (z.B. Elisa-Stift, ASB-Heim u.a.) zahlenmäßig bekannt sind.</p> <p>Es bestehen Zweifel, ob die Stadtverwaltung bei der Käuferauswahl für das Grundstück die EU-Ausschreibungsrichtlinien berücksichtigt hat.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift</p>	<p>Die Berechnung des Statistischen Landesamtes für den Zeitraum von 2004 bis 2015 zeigt auf, dass die Bevölkerung in Ulm im Alter zwischen 65 und 85 Jahren um 13,6 % sowie der über 85 Jahre alten Personen um 40,7 % zunimmt. Für den Zeitraum bis 2030 wurde eine Zunahme der 65 bis 85 Jährigen um 25,1 % und der über 85 Jährigen um 71,3 % prognostiziert. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.12.2006 daher den Beschluss gefasst: "Die Stadt wird eine Qualitätsoffensive für das Wohnen im Alter starten. Für geeignete Standorte werden kombinierte Architekten- und Investorenwettbewerbe durchgeführt, um innovative Lösungen für entsprechende Wohnformen zu erhalten."</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben von Herrn Albrecht vom 19.03.2010 verwiesen.</p> <p>Eine EU weite Ausschreibung für die Vergabe des Grundstücks ist nicht erforderlich.</p>

<p>in eine Bauverbotszone ein.</p> <p>Infolge des Vorhabens ist zu erwarten, dass sich der Patiententransport, der Logistikverkehr sowie der Besucherverkehr deutlich auf Pionierstraße und Zollernring auswirken werden. Bereits jetzt gibt es im Zollernring stellenweise einen nur 3m breiten Fahrbahnstreifen, der Gegenverkehr unmöglich macht. Es gibt aufgrund der geplanten neuen Verkehrsführung erhebliche Sicherheitsbedenken. Z.B. kann in Katastrophenfällen eine Art "Gefangenen-Situation" entstehen. Die Schließung einer Straße verlagert den Verkehr auf die verbliebenen Straßen.</p> <p>Bei der Verkehrsuntersuchung wurde keine "Was wäre-wenn-Simulation" mit gesperrter Pfefflinger Straße vorgenommen. Im Quartier tritt die höchste Parkdichte in den späteren Abendstunden ein. Zu diesen Zeiten ist der komplette Bereich (Pfefflinger Straße, Zollernring und ehem. Landwirtschaftsschule) vollgeparkt. Die Verkehrsuntersuchung sagt dazu nichts aus, da nach 18:00 Uhr keine Erhebungen mehr stattgefunden haben.</p> <p>Kann die Stadt sicher stellen, dass es keine Sonderregelung für Besucher der Seniorenwohnungen geben wird.</p> <p>Eine Aussage während der Bürgerversammlung, dass nur 12 Parkplätze entfallen (Pfefflinger Straße), ist nur die halbe Wahrheit. Es gibt keine Erhebungen, wie viele Anwohnerparkausweise für den betroffenen Bereich ausgegeben sind bzw. wie viele KFZ-Halter es gibt und wie viele Parkplätze für die Anwohner zur Verfügung stehen. Um ein Bild über die tatsächliche Parksituation zu erhalten, hätten diese Daten ermittelt werden müssen. Es wird somit von einem unbekanntem Ist-Zustand ausgegangen, was bei einem Projekt mit Einfluss auf die Verkehrs- u. Parksituation nicht verständlich ist.</p> <p>Die geplanten Ersatzmaßnahmen können nicht den Umweltschaden ersetzen, der durch die Rodung des Grundstücks verursacht wird. Ein Ausgleich für alte, großkronige Bäume ist auch mit der</p>	<p>Die derzeit bestehende Bauverbotszone wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk, vom 25.03.2010 verwiesen. Künftig wird es kein Parken mehr auf der Nordseite des Zollernringes geben. Die sich daraus ergebende nutzbare Fahrbahnbreite von 5m ist ausreichend.</p> <p>Die Stadt kann dies sicherstellen.</p> <p>Seit 1993 besteht ein Anwohnersonderparkrecht für das Gebiet 901, das Zollernring, Pionier-, Löffler-, Faulhaber-, Schwammberger- und einen Teil der Basteistraße umfasst. Zur Zeit haben 176 Bewohner in diesem Bereich ein Sonderparkrecht. Es stehen 105 Stellplätze tags und 140 Stellplätze nachts zur Verfügung.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben zur Erstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung</p>
---	---

<p>mehrfachen Anzahl neugepflanzter Bäume nicht möglich. Der Bauträger soll zur Finanzierung einer adäquaten Aufforstung des angrenzenden Glacis-Wäldchens verpflichtet werden.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist ein Mittel, um eine bestehende Bauordnung partiell außer Kraft zu setzen bzw. zu umgehen.</p>	<p>gemäß § 13 a BauGB zum naturschutzrechtlichen Ausgleich durch das Vorhaben. Für die abgängigen Bäume sind im Bebauungsplan Ersatzpflanzungen festgesetzt.</p> <p>Das derzeit bestehende Bau- und Planungsrecht wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtmäßig aufgehoben.</p>
<p><u>Markus Csulits, Schreiben vom 22.03.2010 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Zwischen der Erweiterung des Bethesda-Krankenhaus und den geplanten Wohnungen besteht kein zwingender funktionaler Zusammenhang. Es wird angeregt, die Planung dahingehend zu überarbeiten, dass die Pfefflinger Straße mit öffentlichen Stellplätzen zumindest als Durchfahrt erhalten bleibt.</p>	<p>Es bestehen klinische Nutzungs- und Funktionszusammenhänge (Versorgungstrassen, Erschließung). Die Durchfahrt kann nicht erhalten werden.</p>
<p><u>Karl-Dieter Karstens, Schreiben vom 23.03.2010 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Durch die Auflassung der Pfefflinger Straße ergeben sich erhebliche Verkehrs- und Parkraumprobleme. Ein intaktes Straßen- und Verkehrssystem soll geopfert werden. Die Auflassung der Pfefflinger Straße darf in der vorliegenden Planung nicht realisiert werden. Der Ringverkehr über Zollernring – Pfefflinger Straße - Pionierstraße, soll möglichst im Einbahnverkehr, erhalten bleiben.</p> <p>Hierzu werden folgende Vorschläge gemacht:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Überprüfung der Erweiterungspläne des Bethesda – Krankenhauses, ob der seit 1998 bestehende Teil des Krankenhauses in die Erweiterungsplanung mit einbezogen werden kann. Durch Verdichtung und Aufstockung der bestehenden Bausubstanz kann die Pfefflinger Straße erhalten bleiben2. Alternative mit einer Überbauung der Pfefflinger Straße (Durchfahrtshöhe 4,00	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk, vom 25.03.2010 verwiesen.</p> <p>zu 1.:Der prämierte Entwurf verzichtet auf eine Aufstockung der bestehenden Bebauung zugunsten einer Differenzierung der Gebäudeteile der Klinik sowie einer guten Belichtung der bestehenden Gebäude. Eine Aufstockung ist zudem aus statischen Gründen nicht möglich.</p>

<p>m).</p> <p>3. Alternativvorschlag mit einem Durchstich zur Stadionstraße am Ende des Zollernrings.</p> <p>4. Prüfung, ob eine gerechtere Verteilung der Verkehrsbelastungen durch Verlegung der Ein- und Ausfahrt zur erweiterten Tiefgarage über die Pionierstraße.</p> <p>5. Erarbeitung einer Umweltprüfung</p> <p>6. Überprüfung der künftigen Anzahl der für Anwohner verfügbaren Parkplätze in der Pionierstraße und im Zollernring.</p> <p>Das vorhandene starke Verkehrsaufkommen wird sich erheblich durch das Vorhaben verstärken. Die Verkehrsuntersuchung wurde nicht zu repräsentativen Zeiten durchgeführt, die Ergebnisse werden deshalb angezweifelt.</p> <p>Die Fahrbahndimensionen lassen vor dem Bethesda – Krankenhaus (nutzbare Fahrbahnbreite 3,00 m) keinen Begegnungsverkehr zu. Eine Stauwirkung bis in den Einmündungsbereich Basteistraße ist vorprogrammiert.</p> <p>Es wird auf die Grundwasserproblematik aufmerksam gemacht. Nach dem geplanten höheren Anstauen der Donau und der neuen Hochwasserschutzmauer am Neu-Ulmer Donauufer ist eine Überflutung des Quartiers bei einem Hochwasser zu befürchten. Die unterirdischen Neubaubestandteile (Tiefgarage etc.) haben Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel in diesem Bereich.</p>	<p>zu 2.: Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk, vom 25.03.2010 verwiesen.</p> <p>zu 3.: Damit würde ein wichtiger innerstädtischer Freiraum zerschnitten. Dies ist abzulehnen.</p> <p>zu 4.: Dies hätte die Verlagerung des Verkehrs in die Pionierstraße mit einer wesentlich höheren Wohndichte als im Zollernring zur Folge. Dies ist abzulehnen.</p> <p>zu 5.: Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.</p> <p>zu 6.: Die Anzahl der Anwohnerparkplätze wird nicht verringert.</p> <p>Die elektronischen Messungen erfolgten an 3 zusammenhängenden Tagen (29.09.09 - 01.10.09). Der Zeitraum lag sowohl außerhalb der Sommer- als auch Herbstferienzeit. Die Verkehrsbelastung wurde dabei jeweils über 24 Stunden gemessen.</p> <p>Künftig wird es kein Parken mehr auf der Nordseite des Zollernringes geben. Die sich daraus ergebende nutzbare Fahrbahnbreite von 5m ist ausreichend.</p> <p>Die Grundwasserproblematik und der Hochwasserschutz werden bei der Ausführungsplanung des Gebäudes und der Erschließungsanlagen berücksichtigt.</p>
<p><u>Dr. Christiane Wehner-Suchanek, Schreiben vom</u></p>	

<p><u>24.03.2010 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Die Aufhebung der Pfefflinger Straße wird abgelehnt. Die geplante Nutzung und Dichte des Vorhabens fügen sich nicht in den vorhandenen baulichen Rahmen ein. Die Pionierstraße und der Zollern-ring sind zu schmal, um daraus Sackgassen zu machen mit einer Länge von 250 m, die in minimal dimensionierten Wendehämmern enden. Das geplante Sackgassensystem ist schlechter als das vorhandene Straßennetz. Die Gebäude im Quartier sind um die Jahrhundertwende entstanden, ohne Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken. Im Nachhinein wurden einzelne Garagen auf den Grundstücken errichtet, die bei Weitem nicht den vorhandenen Bedarf decken. Die Gebäude haben in der Regel 4 bis 8 Wohneinheiten, die jetzt vorhandenen Parkplatzflächen decken den Bedarf ab. Nimmt man davon Stellplätze weg und erzeugt einen weiteren Bedarf, so wird hier ein Dauerbrennpunkt entstehen. In der Pionierstraße und im Zollernring bestehen rund 100 Wohnungen, 60 weitere und eine klinische Nutzung kommen hinzu. Zusätzlicher öffentlicher Parkraum kann nicht geschaffen werden, gleichzeitig wird die Anzahl der öffentlichen Stellplätze reduziert. Diese Entwicklung geht ausschließlich zu Lasten der Anwohner.</p> <p>Die aktuelle Verkehrssituation ist kein Problem. Der Parksuchverkehr der Lehrer und Schüler stellt kein Problem dar, dies wird als nicht störend empfunden.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk, vom 25.03.2010 verwiesen.</p> <p>Die Wendepfannen wurden so überarbeitet, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden kann.</p>
<p><u>Günter Hess, Schreiben vom 24.03.2010 (Anlage 5.7)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan wird Einspruch erhoben. Es gibt juristische Hindernisse, das Gelände der ehemaligen Landwirtschaftsschule zur Wohnbebauung umzuwidmen. Diese müssen vor eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat nachvollziehbar ausgeräumt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Ilse Bolz, Schreiben vom 25.03.2010</u></p>	

<p><u>(Anlage 5.8)</u></p> <p>Es wird Widerspruch gegen das Bauvorhaben auf dem bereits bestehenden Gebäude über der Tiefgarage eingelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Doris Riedmüller, Schreiben vom 26.03.2010 (Anlage 5.9)</u></p> <p>Es wird Widerspruch gegen das Bauvorhaben auf dem bereits bestehenden Gebäude über der Tiefgarage eingelegt. Die Pfefflinger Straße ist verkehrstechnisch notwendig. Die Fahrbahnen in Pionierstraße und im Zollernring sind praktisch nur einspurig zu befahren. Die geplanten Wendehämmer sind viel zu klein, auch wenn sie Mindestbestimmungen entsprechen. Die Erfahrung zeigt, dass Wendehämmer immer zugeparkt werden.</p> <p>Es wird befürchtet, dass weiterhin bei Veranstaltungen im Bethesda oder im Maritim- Hotel Autofahrer in der Pionierstraße und im Zollernring parken, trotz dem bestehenden Anwohnerparkrecht.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Durchfahrt Pfefflinger Straße zu erhalten. Die Bebauung könnte ein Geschoss höher oder tiefer organisiert werden.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk, vom 25.03.2010 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben von Markus Csulits vom 22.03.2010 verwiesen.</p>
<p><u>Heidi Bäumann, Schreiben vom 31.03.2010 (Anlage 5.10)</u></p> <p>Es wird Einspruch gegen die Bebauung der Grünfläche und den Eingriff in die ehemalige, historische Glacisanlage erhoben. Es wird gebeten, den Eingriff zu überprüfen.</p> <p>Der Tiefgaragen-Neubau erfordert eine starke Absenkung des Grundwasserspiegels. Eine massive Gefährdung des Baumbestandes würde in Kauf genommen.</p> <p>Das bevorstehende Verkehrs-Chaos wird sich in der Pionierstraße und Zollernring zum Infarkt ausweiten. Nicht einmal die Andienung des Bethesda-Hauses, noch die vielen Baufahrzeuge werden in den verhältnismäßig schmalen Straßen zu beherrschen sein.</p>	<p>Der Eingriff ist aufgrund der notwendigen Dimensionierung des Wendebereiches notwendig.</p> <p>Die Grundwasserproblematik und der Hochwasserschutz werden bei der Ausführungsplanung des Gebäudes und der Erschließungsanlagen auch unter dem Gesichtspunkt des Erhaltes des Baumbestandes berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk, vom 25.03.2010 verwiesen.</p>

<p><u>Margit Böwe, Schreiben vom 31.03.2010</u> <u>(Anlage 5.11)</u></p> <p>Folgende Einwände werden erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ein Verkehrschaos in einem Notfall ist vorprogrammiert. Das geplante Verkehrskonzept soll von Sachverständigen der Feuerwehr und der Polizei überprüft werden.2. Die neuen Tiefgaragenstellplätze im Zollernring reichen nicht annähernd aus. Der Verkehr im Zollernring wäre absolut überlastet. Sobald die freien Parkplätze im Zollernring und der Landwirtschaftsschule wegfallen, wird der Platz beim HALO und dem Schwimmbad nicht mehr für parkende Mitarbeiter des Krankenhauses ausreichen, auch nicht für Gäste dieser Sportanlagen.3. Der geplante Neubau passt weder in die vorhandene Architektur dieses Wohngebietes noch zum schönen Donau-Wanderweg und ist viel zu wuchtig für diese Gegend.	<p>Es wird auf die Stellungnahmen zum Schreiben der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk, vom 25.03.2010 sowie zum Schreiben von Herrn Albrecht vom 19.03.2010 verwiesen. Die Feuerwehr und die Polizei wurden als Träger öffentlicher Belang im Verfahren beteiligt.</p>
<p><u>Heiderose Schäfer, Schreiben vom</u> <u>30.04.2010</u> <u>(Anlage 5.12)</u></p> <p>Warum darf die Stadtverwaltung Grenzbebauung, bisherige Bauverbotszone, geschützten Grünbestand und festgesetzte Grundflächenzahl aufheben?</p> <p>Das Volumen und die Wuchtigkeit des Baus passen nicht in dieses Gebiet. Wird das Vorhaben realisiert, wird die Pionierstraße mit ihren Jugendstilhäusern eingezwängt sein zwischen den beiden Betehsdabauten, verschattet werden und ihren bisherigen Charme verlieren.</p> <p>Auf der künftig nicht mehr vorhandenen Pfefflinger Straße wird ein trister Hinterhof entstehen mit Müllcontainern von 72 Wohnungen, eines Cafes, von 3 Arztpraxen mit Sondermüll und des gesamten Pflegebereichs. Zudem ist hier eine Wendeplatte für Lastwagen vorgesehen.</p>	<p>Das Bauplanungsrecht wird im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk, vom 25.03.2010 verwiesen.</p> <p>Über die Pionierstraße erfolgen die Entsorgung des privaten Hausmülls der Service-Wohnungen und Umzüge wie bei Wohnbebauungen üblich. Der Hof ist keine Wendeplatte. Dazu gibt es den Wendebereich am Ende der Pionierstraße.</p>

<p>Der Zugang zur Donau wird versperrt, wenn wie geplant, die Baustellenfahrzeuge während der Bauzeit von über einem Jahr auf dem kleinen Schulhof östlich der VS abgestellt werden.</p>	<p>Es gibt noch keine Planung der Baustellenlogistik. Beeinträchtigung während der Durchführung der Baumaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherrin bemüht sich im Benehmen mit der Stadtverwaltung durch ein "intelligentes" Baustellenmanagement die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.</p>
--	---

6.4 Frühzeitige Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Gasversorgung Süddeutschland
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer
- LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 25 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Tübingen- Abt. Umwelt - Referat 53/1– Landesbetrieb Gewässer
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
- Wehrbereichsverwaltung Süd
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 05.03.2010 (Anlage 5.13)</u></p> <p>Es ist möglich, die Telekommunikationsanlagen in eine Kabelkanalanlage zu verlegen. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Sollte die Verlegung der Kabelkanalanlage so nicht durchführbar sein, muss die Bauleitplanung so abgeändert werden, dass die Telekommunikationsanlagen unverändert liegen bleiben kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p>
<p><u>SWU Energie, Schreiben vom 08.03.2010 (Anlage 5.14)</u></p> <p>An der östlichen Seite der Pfefflinger Straße sind ein Straßenbeleuchtungs- und ein 10 kV - Mittelspannungskabel verlegt. Die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei</p>

<p>Baugrenze kreuzt zur Pfefflinger Straße die 10 kV - Hauptleitung der SWU Energie. Im Vorfeld der Aushubarbeiten ist deshalb, nach Beauftragung durch den Bauherren, dieses Mittelspannungskabel kostenpflichtig zu verlegen.</p> <p>Zusätzlich müssen die im Baufeld liegenden Trinkwasser-, Fernwärme- und Stromhausanschlüsse nach Auftragserteilung getrennt werden. Durch die geplante Überbauung der Pfefflinger Str. ist der Bestand der vorhandenen Trinkwasserhauptleitungen durch die angrenzenden Baumaßnahmen nicht gefährdet. Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte wird gebeten.</p>	<p>der weiteren Planung weitergeleitet. Die angeführten Maßnahmen werden in direkter Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der SWU Energie durchgeführt.</p> <p>Die SWU Energie wird frühzeitig in die weiteren Planungen des Vorhabens eingebunden.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband, Schreiben vom 10.03.2010 (Anlage 5.15)</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke und Schule dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 22.03.2010 (Anlage 5.16)</u></p> <p>Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Tiefgaragenerweiterung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> <p>Der Untergrund des Plangebietes besteht aus jungen Talablagerungen des Donautals. Hierbei handelt es sich überwiegend um grobklastische Sedimente (Sande, Kiese), die lokal aber auch Lagen von organischen Ablagerungen beinhalten. Für den nahe der Donau gelegenen Standort sind bauwerksrelevante Grundwasserstände nicht auszuschließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p>

<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Finanzen, Schulen, Liegenschaften, Schreiben vom 26.03.2010 (Anlage 5.17)</u></p> <p>Der Landkreis ist Schulträger der Valckenburg-schule Ulm. Anlieferungen für die Schule können nur über die Pionierstraße erfolgen mit einem (in der Regel maximal dreiachsigen) LKW.</p> <p>Aus dem Bebauungsplanentwurf ist nicht ersichtlich, ob sich die Straßenbreite gegenüber dem jetzigen Zustand ändert oder ob der Gehweg in der jetzigen Breite erhalten bleibt. Bei einer Verschmälerung wäre die Anlieferung nicht mehr gewährleistet. Es muss sichergestellt werden, dass die Anlieferung auch nach Umgestaltung der Flächen reibungslos möglich ist.</p> <p>Das Aufkommen der Oberflächen- und Abwässer wird höher sein als derzeit. Aufgrund des Höhenunterschiedes des Schulgebäudes zu dem Neubau muss sichergestellt sein, dass auch bei starkem Regen die Kapazität der Kanäle durch das geplante Vorhaben nicht überlastet wird.</p> <p>Durch den Standort für die Aufstellung der Container ist der Zugang zur Schule nicht mehr ersichtlich. Für den Standort der Container sollte eine andere Lösung gefunden werden.</p> <p>Während der Bauzeit wird die Valckenburgschule aufgrund der räumlichen Nähe beeinträchtigt. Es muss sichergestellt werden, dass der Schulbetrieb ordnungsgemäß stattfinden kann. Es wird um Information gebeten, wie die Baustellenzufahrt und Anlieferungen für die Valckenburgschule auch während der Bauzeit reibungslos möglich sind.</p>	<p>Die Straßenbreite der Pionierstraße im Zufahrtsbereich der Anlieferung zur Valckenburgschule wird von derzeit ca. 7,5 m auf 8,0 m erweitert. Die Gestaltung des Gehweges mit dem entsprechenden Randstein wird in der Form ausgeführt, dass keine Verschlechterung der Anlieferungsmöglichkeiten gegenüber dem derzeitigen Zustand eintritt. Die notwendige Verkehrsbeschilderung (Halteverbot gegenüber der Anlieferung) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Bei der weiteren Planung der Erschließungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass keine Kapazitätsüberschreitung der bestehenden Kanäle auftritt.</p> <p>Der Containerstandort wird geringfügig nach Süden verschoben. Eine Beeinträchtigung des Zugangs durch den Standort ist nicht ersichtlich.</p> <p>Während der Durchführung der Baumaßnahmen kann eine Beeinträchtigung der Schule und der angrenzenden Gebäude und Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherrin bemüht sich im Benehmen mit der Stadtverwaltung durch ein "intelligentes" Baustellenmanagement die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege, Schreiben vom 01.04.2010 (Anlage 5.18)</u></p> <p>Die Überplanung grenzt an die historischen Glacisanlagen der denkmalgeschützten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bundesfestung an. Die Festsetzungen greifen nicht in die topographisch noch vorhandenen Strukturen der Bundesfestung ein. Es wird gebeten einen Hinweis auf § 20 DSchG aufzuführen.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplanvorentwurf enthalten.</p>
<p><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 07.04.2010 (Anlage 5.19)</u></p> <p><u>Naturschutzrecht/ Artenschutz</u></p> <p>Die Rodung der drei abgängigen Bäumen ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde ab-zustimmen. Ggfs. können Baumhöhlen als Quartiere für geschützte Arten vorhanden sein. Mögliche Fällungen sind in der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) nicht zulässig.</p> <p>Die am Donauuferweg vorhandenen Bäume stehen lt. Bebauungsplanentwurf in einem sehr schmalen Grünstreifen. Bei der Freianlagenplanung ist darauf zu achten, dass im nordseitigen Kronenbereich der Bäume keine Befestigungen oder Einbauten vorgenommen werden.</p> <p>Zum Bauantrag sollte ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, der den dauerhaften Schutz der Bäume erkennen lässt. Auf die DIN 18920 und die Dienstanweisung zum Schutz von Bäumen wird hingewiesen.</p>	<p>Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird zugesichert. Die Rodung wird außerhalb der Vegetationsperiode vorgenommen. In Abstimmung mit der Behörde wird im Vorfeld untersucht, ob geschützte Arten im Bestand vorhanden sind.</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden aus der vorgegebenen Plansystematik der Baunutzungsverordnung entwickelt. Der angeführte Grünstreifen stellt lediglich den öffentlichen Bereich der Baumstandorte dar. Das angrenzende allgemeine Wohngebiet ist Bestandteil des geschützten Grünbereiches, der nicht bebaut oder auf andere Weise versiegelt werden darf.</p> <p>Zur Gestaltung der Freiflächen wurde bereits ein Landschaftsarchitekt beauftragt. Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p><u>Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 15.04.2010 (Anlage 5.20)</u></p> <p>Der Bebauungsplan befindet sich im Nahbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim. Beeinträchtigungen durch diese militärische Einrichtung sind zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag u. Nacht) zu rechnen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Die aufgeführten Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 07.05.2010 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Zollernring –Pfefflinger Straße" und die Satzung

der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.05.2010 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 09.06.2010 öffentlich ausgelegt werden kann.