

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	14.10.2014		
Geschäftszeichen	SUB III-JL		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.12.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 378/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" im Stadtteil Söflingen
- Bericht über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	1 Übersicht der Entwürfe zum Gutachterverfahren	(Anlage 1.1 - 1.5)
	1 überarbeiteter städtebaulicher Rahmenplan	(Anlage 2)
	1 Übersichtsplan	(Anlage 3)
	1 Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan	(Anlage 4)
	1 Vorentwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 5)
	1 Vorentwurf Begründung	(Anlage 6)
	1 Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 7)
	1 Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 8.1 – 8.7)
	1 Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücken	(Anlage 9)

Antrag:

1. Den städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Braunger Wörtz (Anlage 8) als Grundlage für die weitere Planung zu beschließen.
2. Dem aktualisierten städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 2) zuzustimmen.
3. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" zu beschließen.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Kurzdarstellung:

- Bericht über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zur Umstrukturierung / Neuordnung Krankenhausareal Söflingen
- Bericht und Kenntnisnahme über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung
- Zustimmung zum aktualisierten Rahmenplan
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"

Sachdarstellung:

I Bericht über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

1.1 Anlass / Planungsgeschichte

Das Areal des ehemaligen Krankenhauses liegt ca. 500 m westlich des historischen Söflinger Ortskerns in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld. Im Juli 2012 zog die Klinik für Dermatologie und Allergologie der Uniklinik Ulm auf den Oberen Eselsberg um. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Söflingen veräußert. Die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH, Ulm, hat nach einem Bieterverfahren die Grundstücke erworben.

1.2 Verfahrensablauf

Um eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu erhalten, hat der Vorhabenträger Eberhardt Immobilienbau GmbH, Ulm, 5 Architekturbüros zu einem anonymen Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) aufgefordert. Durch die Mehrfachbeauftragung wird eine adäquate Nachnutzung des bestehenden Krankenhausgebäudes und ein dem Standort angemessener Wohnungsbau ermöglicht.

1.3 Ergebnis des Gutachterverfahrens

Folgende Büros haben am Verfahren teilgenommen:

- Braunger und Wörtz Architekten, Ulm (s. Anlage 1.1)
- ARP Architekten, Stuttgart (s. Anlage 1.2)
- H4A Architekten, Stuttgart (s. Anlage 1.3)
- Nething Architekt, Neu-Ulm (s. Anlage 1.4)
- Ziegler Architekten, Ulm (s. Anlage 1.5)

1.4 Auswahlverfahren

Die Jurysitzung fand am 20. September 2013 statt und setzte sich aus Vertretern aller Ulmer Gemeinderatsfraktionen, zwei externen Gutachtern, Vertretern der Verwaltung und dem Vorhabenträger zusammen. Die Auswahlverfahren wurden anonym durchgeführt. Mit einstimmigem Beschluss wurde der Entwurf mit der Tarnzahl 316082 (Verfasser: Braunger und Wörtz Architekten, Ulm; s. Anlage 1.1) ausgewählt. Dieser Entwurf erfüllt nach Einschätzung der Jury die maßgeblichen Kriterien

- städtebauliche Qualität und Einfügung in die Umgebung
- architektonische und gestalterische Qualität
- Wohnqualität einschl. der Freiräume
- Wirtschaftlichkeit (Investitionen und Folgekosten)

in der Summe am Besten.

Die Jury begründet im Folgenden ihre Entscheidung:

Dem Entwurf ist es gelungen, ein neues Stück Stadt mit eigenständigem Erscheinungsbild zu schaffen. Es entsteht ein neues Quartier mit hohem Identifikationspotential für die künftigen Bewohner. Gleichzeitig wird das bestehende Krankenhaus und der alte Baumbestand überzeugend ins Gesamtkonzept integriert. Die geplante zusammenhängende multifunktionale Erschließungsachse weist dank einer unterschiedlich stark akzentuierten Einfassung durch Gebäude- und Pflanzbausteine eine hohe Aufenthaltsqualität auf und formt aus Alt- und Neubebauung ein Ensemble.

Gestaltungselemente sind geradlinige, in der Höhe gezielt abgestufte Baukörper, deren Körnung zwischen der angrenzenden großformatigen Blockbebauung und den Einfamilienhäusern vermittelt. Die beiden Höfe zwischen den Neubauten öffnen sich entweder zur Sonnenseite oder in Richtung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, wodurch auch dessen Bewohner vom Sonnenlicht und Freiraum profitieren. Die neugeschaffenen Freiflächen sind sorgfältig überplant worden und stellen einen adäquaten Ersatz für die bisherigen Grünflächen dar.

Das östlich vorgelagerte Auftaktgebäude ist in Bezug auf seine Lage, Kubatur und Ausrichtung noch zu überarbeiten, der Übergang zur bestehenden Wohnbebauung ist noch nicht überzeugend gelöst. Die Grundrisse bieten ein dem Bedarf entsprechendes Gemenge an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Einzelne Wohnungen sind noch zu überarbeiten, idealerweise mit mehr Tageslicht in Küchen und Bädern.

Insgesamt handelt es sich um eine Arbeit, die die gestellten Aufgaben eindeutig am besten gelöst hat.

Auf der Grundlage dieser Bewertung beauftragt die Vorhabenträgerin das Büro Braunger und Wörtz, Ulm, unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Jurysitzung. Das Projekt wurde von den Architekten in Rücksprache mit der Verwaltung weiterentwickelt.

1.5 Inhalt des ausgewählten Entwurfs

Insgesamt sind ca. 50 Wohneinheiten mit differenziertem Wohnungsangebot und eigenem Freibereich vorgesehen. Die Baukörper sollen eine Flachdachausbildung mit einer extensiven Dachbegrünung erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen und einer Zufahrt über einen "Shared Space" im Bereich des Maienwegs bereit gestellt.

Städtebau und Freiraum

Die Planung sieht dabei zwei Wohngebäude (L-förmiger Baukörper im Westen, Winkelbau im Osten) vor, welche durch die Anordnung zueinander die neu geschaffenen Innenhöfe auf jeweils drei Seiten einrahmen.

Das Herz des Entwurfes ist ein als "Anger" benannte multifunktionaler Freiraum, welcher sich als zentrale Erschließungsachse durch das gesamte Baugebiet zieht. Dadurch entstehen Bewegungs- und Begegnungsräume, die eine wichtige Voraussetzung für gemeinschafts- und familienorientiertes Wohnen sind. Um dieses verbindende Element gruppieren sich sowohl das bestehende Krankenhausgebäude mit Freifläche als auch die neu geplanten Wohngebäude und gliedern diesen in drei Bereiche: einen sogenannten „shared space“ als Erschließungsbereich zum Maienweg hin, einen zentralen, sonnigen Spielhof und einen westlich gelegenen privaten Quartiersplatz. Dieser öffnet sich großzügig nach Norden hin und ermöglicht damit der

angrenzenden Wohnbebauung Freiraum und ausreichend Besonnung. Die neue Bebauung greift vom Maienweg gesehen nur minimal in den Bestand ein.

Bebauung

Die urbane und durch hochwertige Materialien aufwändig gestaltete Wohnbebauung rahmt die neu geschaffenen Innenhöfe auf jeweils drei Seiten ein. Es entstehen ruhige, sich einseitig öffnende Freiräume, die aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung eine hohe Wohnqualität ermöglichen. Die beiden Baukörper sind in der Höhe gestaffelt und werden an ihren Endpunkten jeweils durch einen höheren Kopfbau markiert. An den Gebäudewinkeln bilden sich so Gelenke aus, die sich positiv auf den Lichteinfall in die Höfe und zur Nachbarbebauung auswirken.

Abstandsflächen

Die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen sind gegenüber den angrenzenden Grundstücken um 50% erhöht.

Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke nach DIN 5034

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" gibt Richtwerte über die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen an. Diese sind eine mindestens einstündige mögliche Sonnenscheindauer am 17.1. und eine mindestens 4-stündige Sonnenscheindauer an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. bzw. 23.09.). Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in der Fassadenebene. Betrachtet wurden sieben Standorte an der nördlich zur geplanten Bebauung gelegenen Wohnbebauung.

Das Ergebnis des Gutachtens zur Sonneneinstrahlung (vgl. Anlage 9) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- An den Standorten P 1 und P3 werden die Besonnungswerte für den 17.1. mit der Planung nur knapp erreicht, die Minimalbesonnung ist zum Teil schon jetzt nicht gegeben.
- Das Kriterium für die Tag- und Nachtgleichen wird an den drei Standorten P4, P5, P6 nicht ganz erreicht.
- Durch die Topographie (Nordhang) sowie die Ausrichtung der Gebäude sind die Wohnungen bereits heute verschattet. Dieses wird durch die neue Bebauung nicht maßgeblich verschlechtert.
- Die Bestandsbäume (auch unbelaubt) führen bereits heute zu einer Verschattung. Diese Tatsache wird im Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die bestehenden Balkone beschatten bereits heute in einem nicht unerheblichen Maße die darunterliegenden Wohnungen.

Erschließung, Parkierung

Zur fußläufigen Durchwegung ist ein Fußweg in Nord-Südrichtung vorgesehen, der eine barrierearme Verbindung zwischen Maienweg, Harthäuser Straße und Fünf-Bäume-Weg herstellt.

Die private Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, deren Zu- und Abfahrt an den „shared space“ angebunden wird. Pro Wohnung sind ca. 1,2 Stellplätze vorgesehen. Weitere oberirdische Besucherparkplätze sind im Bereich der Tiefgaragenzufahrt möglich. Der westliche Bereich des Wohnquartiers bleibt autofrei.

1.6 Weiteres Vorgehen

Der Beginn der Baumaßnahmen (Abbruch und Aushub) wird auf das 2. Quartal 2015 avisiert. Der Start der weiteren Baumaßnahmen soll im 3. Quartal 2015 erfolgen.

1.7 Kosten

Für die Stadt Ulm fallen keine Kosten an.

II Aktualisierter Rahmenplan

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 06.11.2011 einen Rahmenplan für die Umnutzung des Klinikareals beschlossen (GD 424/11). Dieser Rahmenplan wird nun aufgrund der fortgeschrittenen Planung und neuer liegenschaftlicher Gegebenheiten fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes (vgl. Anlage 3) wird neu in zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne unterteilt.

In einem ersten Realisierungsabschnitt soll zunächst das unbebaute Grundstück westlich des Krankenhauses durch zwei Wohngebäude bebaut werden. Das leerstehende Schwesternwohnheim wird abgebrochen. Das Baufeld Nord-West wurde im südlichen Bereich erweitert und auf den zu realisierenden Entwurf abgestimmt. Die Durchwegung ist berücksichtigt, die zu erhaltenden Bäume sind dargestellt.

Die Erschließung ab Maienweg ermöglicht die neue Bebauung des Grundstückes in 2 Bauabschnitten, eine separate geeignete Erschließung ist im Rahmenplan berücksichtigt. Das ehemalige Krankenhausgebäude Maienweg 12 soll bestehen bleiben und in einem zweiten Realisierungsabschnitt einer Nachnutzung zugeführt werden.

In diesem zweiten Realisierungsabschnitt wird dann auch über die Nutzung der Erweiterungsfläche östlich des Krankenhauses zu entscheiden sein, z. B. Wohnungsbau oder medizinische Nutzungen. Für den zweiten Abschnitt ist dann ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig.

III Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Begründung

1. Kurzdarstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“ soll zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Rechtsgrundlage zur Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausareals mit einer Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlage

a) § 12 Abs. 2, § 13 a; § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S.954)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (BGBl. I S.389, 440)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3298, 1238 (Teilfläche) und 1235/2 auf der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und umfasst eine Fläche von 5.963 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 163/29 gen. d. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 18.01.1982 Nr. 13-41/412.1-1165/81
- Bebauungsplan Nr. 163/23 gen. d. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 7.12.1972 Nr. 13-2210-63-Ulm

5. Erfordernis der Planaufstellung

Die unter Punkt I dargestellte Sachdarstellung erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da die gewünschte Bebauung durch bestehendes Planungsrecht nicht gedeckt ist.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt und wird auf der Grundlage von einem konkreten Vorhaben entwickelt.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; Überschreitung für Tiefgaragen und Kellerräume bis 0,7
Gebäudehöhen differenziert nach den jeweiligen Bauteilen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 521,50 m ü. NN (ca. 13,00 m relative Höhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)).
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Dachform: Flachdächer (FD), extensiv begrünt
- Stellplätze: ca. 60 Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage, 6 ebenerdige Besucherstellplätze

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

6. Umweltbelange

Die Planung innerhalb des Vorhabengebietes berücksichtigt die Anforderung an die natürlichen Schutzgüter unter dem Aspekt der Reaktivierung bislang ungenutzter, innerstädtischer Siedlungsflächen entsprechend dem Leitgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Im Vorfeld wurde der Baumbestand kartiert, mehrere schützenswerte Bäume werden erhalten und 2 hochstämmige Laubbäume werden neu gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope werden Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Hecken sowie gegebenenfalls Schutzmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) auf der Grundlage des derzeit in Erarbeitung befindlichen Artenschutzgutachtens festgesetzt.

7. Denkmalschutz und Archäologie

Im Bereich des Krankenhausgartens ist ein alemannisches Grab aus der Merowingerzeit verzeichnet. Mit weiteren Funden muss daher gerechnet werden.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern am 29.01.2014 um 19 h öffentlich 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 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.