

Planbereich	Plan Nr.
<b>120.1</b>	<b>52</b>

Stadt Ulm Stadtteil Osten

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Zollernring - Pfefflinger Straße

### **Begründung**

E N T W U R F

Ulm, 09.06.2010;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Einrichtung für gesundheitliche Zwecke und Schule dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

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.

Die Bethanien-Diakonissen Stiftung, Usinger Straße 9, 60389 Frankfurt, als Antragstellerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB 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 5 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.

Im Plangebiet bestehen 4 rechtskräftige Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen. Insbesondere die Bebauungspläne Nr. 120.1/34 und 120.1/48 setzen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet sowie die Landwirtschaftsschule mit 2 Stockwerken und eine Bauverbotszone fest.

Auf Grund der Erhöhung der Geschosshöhe, der Bebauung der Bauverbotszone und der Überbauung der Pfefflinger Straße muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

Die Neugestaltung führt zu einer städtebaulichen Aufwertung des derzeit brachliegenden Bereiches der ehemaligen Landwirtschaftsschule am Donauufer.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des östlichen Innenstadtrandes und wird vom Zollernring, dem Donauuferweg und der Pionierstraße begrenzt. Zwischen Zollernring und Pionierstraße quert die Pfefflinger Straße das Plangebiet. Im Nord-Osten grenzen die historischen Glacisanlagen der Bundesfestung, im Süden der Grün- und Naherholungsbereich der Donau an.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine dichte Bebauung mit 3–4-geschossigen Gründerzeithäusern mit steilen Satteldächern. Auf dem Grundstück Zollernring 26 und 26/1 befindet sich die Bethesda Geriatrie Klinik Ulm mit 6 und 2 Geschossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Grundstück Zollernring 40 (Flurstück Nr. 2442), auf dem sich ein leer stehendes 3-geschossiges Bürogebäude mit Satteldach befindet. In Richtung Donauufer, auf dem Grundstück Pfefflinger Straße 2 (Flurstück Nr. 2443), der ehemaligen Max-Eyth-Landwirtschaftsschule, befindet sich eine offenerere Bebauung mit mehreren 2-geschossigen Einzelgebäuden.

Der durch Satzung der Stadt Ulm vom 01.02.1985 geschützte Grünbestand erstreckt sich bis zu einer Tiefe von 12 bis 15 m von der Grundstücksgrenze entlang der Donau in das Grundstück.

Im Plangebiet stehen 6 großkronige Bäume; 2 Eichen, 1 Maulbeere und 2 Birken entlang der Pfefflinger Straße sowie 1 Buche am Ende der Pionierstraße. Desweiteren sind Obstbäume und verwilderte Gehölze vorzufinden.

## **4. Neugestaltung des Plangebietes**

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 beiden Baukörper sind durch einen Zwischenbau verbunden. Die oberste Ebene der Gebäude wird dabei als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von 2,0 m ausgebildet.

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 und der überarbeitete Entwurf der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung zu Grunde gelegt wird.

Die Pfefflinger Straße wird durch den Gebäudeteil entlang des Zollernrings überbaut.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgaragenerweiterung mit 90 Einstellplätzen und der Zu- und Ausfahrt über den Zollernring bereitgestellt.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für den Klinikteil als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und den Teil der Senioren-Wohnungen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind Kliniken, kliniknahe Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe zur Unterbringung von ambulanten Patienten der Klinik und deren Angehörigen zulässig.

Im südöstlichen Teil des Sondergebietes besteht eine geschossweise Überlagerung der Nutzungen mit den Seniorenwohnungen. Deshalb wird für den 6-geschossigen Bereich des Sondergebietes festgesetzt, dass ab dem 3. Obergeschoss Wohnungen zulässig sind.

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

- 66 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
- 68 barrierefreie und seniorengerechte Service-Wohnungen mit entsprechenden Gemeinschaftseinrichtungen, davon 7 Wohnungen im Erdgeschoss im Gebäudeteil entlang der Pionierstraße und ab dem 3. Obergeschoss im gesamten Neubau
- Erweiterung der bestehenden Tiefgarage um 90 Einstellplätze

Die geplante Erweiterung der bestehenden Klinik ist zum Ausbau der medizinisch-geriatriischen Versorgung in Ulm und des Umlandes erforderlich. Die ergänzende Nutzung mit den Senioren-Wohnungen entspricht der städtischen Zielsetzung einer umfassenden und zusammenhängenden Versorgung. Das Vorhaben verbindet in idealer Weise die medizinische Versorgung mit den erforderlichen Pflegeeinrichtung sowie Senioren-Wohnungen an einem Standort. Die Nutzung des Plangebietes fügt sich in die innenstadtnahe Lage sowie in das bestehende Nutzungsgefüge der umgebenden Bebauung ein.

Mit den geplanten Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet und das allgemeine Wohngebiet differenziert festgesetzt. Im Sondergebiet wird die GRZ auf die Obergrenze von 0,8 entsprechend §17 Abs. 1 BauNVO und im allgemeinen Wohngebiet auf 0,5 begrenzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet überschreitet damit die in §17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4. Die Überschreitung wird mit der Überlagerung der Wohnnutzung im Erdgeschoss mit den Kliniknutzungen des Gebäudes im 1. und 2. Obergeschoss begründet. Die Wohnnutzung findet im Wesentlichen ab dem 3. Obergeschoss statt.

Der gegenüber der BauNVO höhere Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der Zielsetzung einer optimalen Verknüpfung der medizinischen Einrichtungen der Klinik mit der Pflege- und Wohnnutzung für Senioren. Diese Verknüpfung kann nur im Rahmen einer verdichteten Bebauung sichergestellt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unbebauten Flächen eingeräumt.

Gleichermaßen stehen die Bedürfnisse des Verkehrs der angestrebten Dichte nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Straßen gesichert. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes ebenfalls nicht entgegen. Insgesamt entsprechen damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Höhe (OK) der baulichen Anlagen als absolute Höhen über NN im neuen System festgelegt. Die zulässige Gebäudeoberkante für die 2-geschossige Erweiterung des Klinikgebäudes (SO) wird dabei auf max. 478,00 m ü. NN entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt. Die max. zulässige Höhe der Gebäudeteile mit den Senioren-Wohnungen wird im Bereich der Attika des Staffelgeschosses auf 487,00 m ü. NN und im Bereich der Gebäudeoberkante des Staffelgeschosses auf 490,00 m ü. NN festgesetzt. Das 6-geschossige Gebäude ist im Rahmen des Vorentwurfs mit einer absoluten Gebäudehöhe von 489,54 m ü. NN geplant. Die Differenz von 0,46 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

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. Die gemeinsame Brandwand ist per Baulast gesichert.

Auf Grund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes, der erforderlichen Erweiterung des Bethesda Krankenhauses 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.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird differenziert festgesetzt, als geschlossene Bauweise im Sondergebiet (SO) und als abweichende Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (WA).

In der geschlossenen Bebauung wird eine Grenzbebauung an die bestehende Klinik (Zollernring 26/1) und an das Gebäude Pionierstraße 27 ermöglicht. Die Begründung zu einer geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen zum Gebäude Pionierstraße 27 ist unter Punkt 5.2 dargelegt.

Bei der abweichenden Bauweise des allgemeinen Wohngebietes ist eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig. Damit wird ein unmittelbarer baulicher Anschluss des 6-geschossigen Gebäudeteiles an die geplante Klinikerweiterung ermöglicht. Die Bebauung weist gegenüber der offenen Bauweise eine Länge von mehr als 50 Meter auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung des neu zu errichtenden Vorhabens festgelegt.

Entlang dem Zollernring wird das Straßengrundstück mit der Tiefgarage um ca. 50 cm und im Bereich der beiden Ausbuchtungen für die Tiefgaragenerschließung um ca. 2,1 m x 11,0 m unterbaut. Im Bereich des bestehenden Klinikgebäudes wird ein gebäudebegleitender, unterirdischer Verbindungsgang vorgesehen. Für diese geplanten baulichen Anlagen werden in der Planzeichnung Flächen für eine Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt.

### 5.4 Verkehr

#### 5.4.1 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

#### 5.4.2 Verkehrskonzeption

Die Pfefflinger Straße soll geschlossen und die Pionierstraße und der Zollernring als Stichstraßen ausgebildet werden. Im Zollernring und der Pionierstraße werden am Ende Wendebereiche angeordnet, mit denen auch LKW's (zB. 3-achsiges Müllfahrzeug) ein Wenden ermöglicht wird.

Künftig entfallen die freien Stellplätze auf der Nordseite des Zollernrings. Daraus ergibt sich im Zollernring eine nutzbare Fahrbahnbreite von 5m.

Der Lieferverkehr zum Krankenhaus und der Seniorenwohnanlage erfolgt ausschließlich über den Zollernring, über den bestehenden Lieferhof im westlichen Grundstücksbereich der bestehenden Klinik.

Die bisher am Ende des Zollernrings stehenden Container für Glas und Papier werden in den Wendebereich der Pionierstraße versetzt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für das Vorhaben werden in einer Tiefgarage bereitgestellt. Die bestehende Tiefgarage der Klinik wird um 90 Stellplätze auf insgesamt 118 erweitert. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über den Zollernring.

### 5.4.3 Auswirkungen und ergänzende Maßnahmen

Die Verkehrsuntersuchung der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH wurde um die Verkehrserzeugung durch die Klinikerweiterung ergänzt (siehe Verkehrsgutachten vom 09.06.2010).

Das Vorhaben hat eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zollernring zur Folge. Es sind ca. 315 zusätzliche Pkw-Fahrten/ Tag zu erwarten, wobei sich die Anzahl aufgrund des zu erwartenden Rückgangs des Parksuchverkehrs (sowohl im Zollernring als auch in der Pionierstraße) noch reduzieren wird. Dies soll durch entsprechende Verkehrsbeschilderungen unterstützt werden. Die Verkehrsbelastung entspricht der einer Quartiersstraße.

Es ist mit einer geringfügigen Erhöhung des LKW-Verkehrs zu rechnen. Nach dem Abschätzungsverfahren nach Dr. Bosserhoff (Verkehrsgutachten Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH) ergeben sich zwar 22 LKW-Fahrten pro Tag durch die Neuplanung. Im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung ist jedoch zu erwarten, dass der Großteil der neuen Güterverkehre mit der Andienung der bereits bestehenden Nutzungen erfolgt und mit gemeinsamen Fahrten abgewickelt wird.

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.

### 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den öffentlichen Grün- und Naherholungsraum der Donau. Der gemäß Satzung der Stadt Ulm vom 01.02.1985 geschützte Grünbestand erstreckt sich bis zu einer Tiefe von 12 bis 15 m von der Grundstücksgrenze entlang der Donau in das Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftsschule. Im Nord-Osten wird er in einem kleinen Teilbereich durch die geplante Tiefgaragenerweiterung um ca. 30 m<sup>2</sup> unterbaut.

Im Bereich Zollernring wird aufgrund der notwendigen Dimensionierung des Wendebereiches auf einer Tiefe von ca. 3 m und einer Breite von ca. 21,5 m ein Eingriff in die ehemalige, historische Glacisanlage notwendig.

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.

Im Rahmen der Grünordnung werden insgesamt folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Erhaltung der bestehenden Bäume am Donauuferweg
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen
- Ausgleich der 6 abgängigen, großkronigen Bäume durch Neuanpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen der Artenliste 1
- Entsiegelung von Asphaltflächen am Übergang der Verkehrsflächen der Pionierstraße und des Zollernrings zum Donauuferweg und anschließende Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen der Artenliste 1.
- Einhaltung eines Mindestabstandes der Bebauung von 12,0 m zu den Stammbereichen der hochwertigen Bäume am Donauuferweg
- Flachdächer sind mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen

Für die Freiflächengestaltung beauftragt der Vorhabenträger ein qualifiziertes Planungsbüro.

## 5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind mit der baulichen Verdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Das geplante Vorhaben räumt der Innenentwicklung den erforderlichen Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unbebauten Flächen ein.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Im Rahmen der Überbauung der Pfefflinger Straße ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Leitungen gesichert bzw. neu verlegt werden.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung einer hochwertig gestalteten Bebauung des Plangebietes werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung sowie für Werbeanlagen und Automaten bestimmt.

## 6. Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 9.833 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Sondergebiet (SO)	ca. 1.760 m <sup>2</sup>	( 17,9 %)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.535 m <sup>2</sup>	( 46,1 %)
öffentliche Verkehrsfläche (davon Anteil Donauuferweg 692 m <sup>2</sup> )	ca. 2.609 m <sup>2</sup>	( 26,5 %)
öffentliche Grünfläche	ca. 929 m <sup>2</sup>	( 9,5 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig getragen.