

Erweiterung Bethesda Ulm - frühzeitige Bürgerinformation

Herr Prof. Dr. Nikolaus begrüßt als Hausherr die Anwesenden (ca. 50 Bürger/-innen sowie Stadträte, Vorhabenträger und Architekten, Vertreter der Verwaltung) und erläutert den bisherigen Projektablauf. Die Forderungen des Fachbereichsausschusses vom 09.12.2009 mussten zunächst auf wirtschaftliche Umsetzbarkeit geprüft und in die Planunterlagen eingearbeitet werden. Deshalb hat sich der Termin der Informationsveranstaltung der Stadt hinausgezögert. Herr Architekt Hoechstetter stellt den überarbeiteten Entwurf vor und zeigt die Veränderungen der Planung seit dem Wettbewerbsergebnis. Herr Jescheck informiert über den Verfahrensstand, den Bebauungsplanentwurf und die verkehrliche Situation. Es folgt eine intensive Diskussion. Nachfolgend werden gestellte Fragen aufgelistet und beantwortet.

1. Verkehr

1.1 Wo kommt es zu einer Reduzierung der Parkplätze?

In der Pfefflinger Straße entfallen ca. 12 Anwohnerparkplätze und ca. 24 unbewirtschafteten Parkplätze auf der Nordseite des Zollernrings.

1.2 Zollernring - Probleme beim Begegnungsverkehr / Fahrbahnbreite Rettungswege

Im Zollernring wird zukünftig nur einseitig geparkt. Die Fahrbahnbreite ist mit 5m ausreichend.

1.3 Was passiert im Notfall, wenn die Straße dicht ist und ein Rettungsfahrzeug nicht durchkommt?

Rettungsfahrzeuge haben generell Vorrang. Ein, die Fahrbahn einschränkendes Fahrzeug (z.B. Müllauto) muss umgehend wegfahren.

1.4 Werden die Straßenfläche des Zollernrings bzw. der Pionierstraße verbreitert?

Nein. Lediglich für den neu geplanten Wendebereich im Zollernring wird die Fläche nach Norden ausgeweitet und in der Pionierstraße ein Wendebereich neu angelegt.

1.5 Wie viel beträgt der Abstand des Wendebereiches Pionierstraße zur Donau

ca. 29m bis zum Donauufer , ca. 11,5m bis zum Geh-/Radweg Valckenburgufer

1.6 Wie viel Anwohnerparkausweise gibt es?

Seit 1993 besteht für das Gebiet 901 ein Anwohnersonderparkrecht. Zurzeit haben 176 Bewohner des Zollernrings, der Pionierstraße, Teil der Basteistraße, Löfflerstraße, Faulhaberstraße und Schwambergerstraße ein Sonderparkrecht.

1.7 Wie verändern sich die Verkehrswege und um wie viel erhöht sich der Verkehr?

Durch die Auflösung der Pfefflinger Straße wird die heutige Ringfunktion unterbrochen. Eine deutlich spürbare Reduzierung des Park-Such-Verkehrs wird im gesamten Quartier erwartet. Es gibt zukünftig nur Anwohnerparken und bewirtschaftete Parkplätze.

Das Verkehrsgutachten wird zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Die Kreuzungen an der Basteistraße sind ausreichend dimensioniert und vergleichbar mit anderen innerstädtischen Straßenkreuzungen. Sie sind bei der Polizei nicht als Unfallschwerpunkte verzeichnet.

Erweiterung Bethesda Ulm - frühzeitige Bürgerinformation

1.8 Die Verkehrszählung wird angezweifelt, da sie in einem sehr begrenzten Zeitraum durchgeführt wurde.

Die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft hat die Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Elektronische Messungen erfolgten an 3 zusammenhängenden Tagen (29.09.09 - 01.10.09). Der Zeitraum liegt sowohl außerhalb der Sommer- als auch Herbstferienzeit. Die Verkehrsbelastung wurde dabei jeweils über 24 Stunden gemessen. Die Kennzeichenverfolgung und Rundgänge erfolgten in einem ausreichenden Zeitraum, zwischen 7 und 18 Uhr.

1.9 Die Pfefflinger Straße muss zumindest als Durchfahrt durch das Gebäude erhalten bleiben. Es wird vorgeschlagen, die Pfefflinger Straße für 1-2 Wochen probeweise zu sperren.

Es bestehen intensive Nutzungs- bzw. Funktionszusammenhänge (Versorgungsstrassen, Erschließung) im Erdgeschoss. Die Durchfahrt kann nicht realisiert werden.

Die Sperrung der Pfefflinger Straße ist nicht vertretbar, da u.a. die Wendepalten noch nicht gebaut sind.

1.10 Be- und entladende Fahrzeuge blockieren vor allem in den frühen Morgenstunden den Zollernring. Der bestehende Anlieferhof ist zu klein. Daher gäbe es oft Streit zwischen Zulieferern bzw. Müllentsorgern und Krankenwagenfahrern.

Der Anlieferhof kann nicht verkleinert werden. Der Vorhabenträger wird die Logistik optimieren.

2. Architektur/ Gebäude/ Nutzung

2.1 Angabe zur Reduzierung der Wohnfläche in m²

ca. 1.450 m² Netto-Wohnfläche (ohne Treppen, Lobby, Flure, Abstell- und Putzraum, Pflegebad)

2.2 Bauzeit, Baustellenverkehr, Stadtverordnung Arbeitszeiten Baustellen

Die Architekten rechnen mit ca. 18 Monaten Bauzeit. Das Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm der Stadt Ulm ist zu beachten (Anlage).

2.3 Wo ist die Abluft der Tiefgarage

Dies ist Gegenstand der Werkplanung und wird erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2.4 Wo befinden sich die Müllcontainer der Servicewohnungen

Der Hausmüll wird in Gemeinschaftstonnen im Hof Pionierstraße gelagert.

2.5 Wo erfolgt die Anlieferung?

Diese erfolgt im bestehenden Anlieferhof im Zollernring. Die Verteilung erfolgt unterirdisch über einen neuen Versorgungsgang. Das Cafe wird über den Zollernring angedient.

Erweiterung Bethesda Ulm - frühzeitige Bürgerinformation

2.6 Wo ist die postalische Zuordnung

Der Haupteingang befindet sich im Zollernring.

2.7 Wie wird das Wohnrecht bei den Service-Wohnungen geregelt?

Für die Wohnungen ist ein Wohnrecht auf Lebenszeit vorgesehen, so dass die Nutzung für die Zukunft gesichert bleibt. Es gibt keinen Zwang aus der Wohnung ausziehen, wenn jemand pflegebedürftig wird.

2.8 Grundwasser/ Wasserhaltung/ Gutachten

Der Vorhabenträger veranlasst ein Beweissicherungsverfahren.

3. Städtebau/ Baurecht

3.1 GFZ in der Umgebung

Die Geschossflächenzahlen liegen in einer Bandbreite zwischen 1,3 und 2,0. Im Vergleich dazu setzt die heutige Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete ein Höchstmaß für die Geschossflächenzahl von 1,2 fest.

3.2 Die geplante Geschossigkeit wird kritisiert und auf 1 ½ Geschosse Unterschied zur Traufe der umgebenden Gebäude verwiesen. Die bestehenden Traufkanten sollten eingehalten werden.

Die Traufhöhen der Wohnbebauung können nicht eingehalten werden.

3.3 Kann der 2-geschossige Bestand noch erhöht werden?

Nein. Der Bebauungsplan ist ausgeschöpft.

3.4 Abstandsflächenüberschneidung schrägverlaufende Grundstücksgrenze Pionierstraße 27

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.

3.5 Belichtung und Belüftung des Wohnquartiers

Die Einhaltung der Abstandsflächen der Landesbauordnung BW dient dem Ziel ausreichender Belichtung und Belüftung.

3.6 Warum sind für neue Arbeitsplätze in den Pflegeabteilung nur 4 Stellplätze erforderlich?

Die baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze regelt die "Verwaltungsvorschrift (VVV) des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze". Der Stellplatzschlüssel beträgt für Pflegeheime 1 Stellplatz je 10-15 Betten. Die Stadt rechnet mit dem Mittelwert von 12,5 Betten.

Erweiterung Bethesda Ulm - frühzeitige Bürgerinformation

Durch den sogenannten ÖPNV-Bonus von 60% ergibt sich rechnerisch die Anzahl von 4 nachzuweisenden Stellplätzen.

4. Grün/ Ökologie

4.1 Wie sieht die Ökobilanz aus?

Die Erweiterung ist ein Projekt der Innenentwicklung. Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, z.B. Begrünung von Flachdächern, Pflanzgebote für Bäume.

Die Stadt fordert den Standard eines KfW-70 Effizienzhauses.

Wie bei der bestehenden Klinik, ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Fernwärme Ulm GmbH geplant.

4.2 Wie viel Bäume entfallen und wie sieht der Ersatz aus?

Es entfallen 6 großkronige Bäume (2 Eichen, 1 Maulbeere, 2 Birken, 1 Buche). Als Ausgleich erfolgen im Plangebiet 6 Neuanpflanzungen mit hochstämmigen, standortgerechten Bäumen. Die Kastanien am Donauuferweg bleiben erhalten. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgen Auflagen zum Schutz des Baumbestandes auch während der Bauzeit.

Für die Freiflächengestaltung wurde durch den Vorhabenträger ein Büro der Freiraumplanung beauftragt.

Anlage Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm

Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm

Baustellen sind nach § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. in Form von Lärm- oder Staubbelastigungen) verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Bundesregierung hat in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - vom 19. August 1970 (AVwV Baulärm) Immissionsrichtwerte festgesetzt, bei deren Überschreitung erhebliche Belästigungen durch Baumaschinen zu besorgen sind.

Als Immissionsrichtwerte sind festgesetzt worden:

- a) Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind **70 dB(A)**
- b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind **tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A)**
- c) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind **tagsüber 60 dB (A), nachts 45 dB(A)**
- d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind **tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)**
- e) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind **tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A)**
- f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten **tagsüber 45 dB(A), nachts 35 dB(A)**

Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Diese zeitlichen Vorgaben korrespondieren mit den neuen Regelungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) vom 29. August 2002, die auch Betriebsregelungen für (Baustellen-) Geräte und Maschinen, insbesondere beim Betrieb in Wohngebieten, treffen.

Gemäß § 7 der 32. BImSchV dürfen in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten, Sondergebieten, die der Erholung dienen, Kur- und Klinikgebieten und Gebieten für die Fremdenbeherbergung nach den §§ 2, 3, 4, 4a, 10 und 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung Geräte und Maschinen nach dem Anhang der 32. BImSchV im Freien an Sonn- und Feiertagen ganztätig sowie an Werktagen in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr nicht betrieben werden.

Bauherren, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Baustellenbetrieb, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, die Einhaltung der Richtwerte aus der AVwV Baulärm sicherzustellen. In der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr gelten die abgesenkten Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit. Außerdem sind die Regelungen der 32. BImSchV und insbesondere die Betriebsregelungen für Geräte und Maschinen im Freien gemäß § 7 der 32. BImSchV zu beachten. Unabhängig davon besteht die Pflicht, zu jeder Zeit vermeidbare Geräusche, verursacht durch Bauarbeiten, zu verhindern.

Verstöße können zu Zwangsmaßnahmen bis hin zur Stilllegung der Baustelle führen. Daneben können Verstöße in Ordnungswidrigkeitenverfahren gemäß § 117 OWiG oder gemäß § 9 der 32. BImSchV i. V. m. § 62 Abs. 1 Nr. 7 des BImSchG mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € geahndet werden. In besonders schwerwiegenden Fällen können Strafanzeigen wegen Körperverletzung erfolgen.

Um Gesetzesverstöße und Nachbarschaftsbeschwerden zu vermeiden, ist der Betrieb von Baumaschinen und Geräten auf jeder Baustelle möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind nach Möglichkeit lärmarme Baumaschinen und Geräte einzusetzen und ggf. zusätzlich Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört insbesondere eine den Schallschutz der Anwohner berücksichtigende Aufstellung der Baumaschinen und Geräte.