

Stadt Ulm
- Hauptabteilung, Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht -
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Vorab per Telefax

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 29. März 2010				
HA	II	III	IV	V
Z.A.				

Eisenmann

Stuttgart, 25. März 2010

Bitte stets angeben: 24160920 019 50429 ik/se

Schickl u.a. / Bebauungsplan Östliches Donau-Ufer Ulm

Sekretariat Frau Krempels: 0711 / 2382-424

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zollernring-Pfefflinger Straße“
hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir folgende Grundstückseigentümer anwaltlich vertreten:

1. Gerhard und Monika Lenz, Pionierstraße 1, 89073 Ulm
2. Doris Riedmüller, Pionierstraße 3, 89073 Ulm
3. Karin Tittel, Pionierstraße 3, 89073 Ulm
4. Ute Weidig, Pionierstraße 3, 89073 Ulm
5. Gerda Mühlberger, Pionierstraße 5, 89073 Ulm
6. Oscar und Gabriele Schickl, Pionierstraße 19, 89073 Ulm
7. Ulrich Gerster, Pionierstraße 24, 89073 Ulm
8. Dr. Christiane Wehner-Suchanek, Pionierstraße 24, 89073 Ulm
9. Bernhard Albrecht, Pionierstraße 25, 89073 Ulm

anwaltlich vertreten. Schriftliche Nachweise unserer Vollmacht werden nachgereicht werden.

Dr. Eberhard Wahle

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Christian Heieck

Dr. Frank Eisenmann

Fachanwalt für Steuerrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Judith Schaupp-Haag

Fachwältin für Verwaltungsrecht

Georg Prasser (-2007)

Fachanwalt für Strafrecht

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Helmut Schuster

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Hans Büchner

Ralf Bärtsch

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Uwe Holzapfel

Dr. Thomas Weber

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Reinhard Heer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Torsten Dossmann

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Felsinger

Fachanwalt für Strafrecht

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech

Isabella C. Maier

Fachwältin für Familienrecht

Dr. Stefan Mühlbauer

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Thorsten Alexander

Fachanwalt für Strafrecht

Dr. Olaf Hohmann

Caroline TheBeling

Anschriften

70180 Stuttgart

Bopsenstrasse 17 (Ecke Olgastrasse)

Tel: +49 (0) 711-23823

Fax: +49 (0) 711-2382555

E-Mail: Stuttgart@EWB-Rechtsanwalte.de

01097 Dresden

Palaisplatz 4 (Haus des Strassenverkehrs)

Tel: +49 (0) 351-8143291

Fax: +49 (0) 351-8143263

E-Mail: Dresden@EWB-Rechtsanwalte.de

www.EWB-Rechtsanwalte.de

Kanzlei Dresden:

RA Bärtsch, RA Dossmann

Dr. Hellmut Eisenmann (1951- 1997)

Notar

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten äußern wir uns zum oben genannten Bebauungsplanentwurf wie folgt:

1. Die durch die Bebauungsplanung vorgesehene verdichtete Bebauung passt nicht in die vorhandene kleingliedrige Umgebungsbebauung im Bereich der Pionierstraße und des Zollernrings. 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.
2. Die zur Rechtfertigung der massiven Bebauung angeführte Verbindung der Wohnnutzung mit der vorhandenen Klinik ist planerisch nicht abgesichert.
3. Die Erschließung des gesamten Neubaukomplexes ist nicht gesichert:

Durch den Zollernring 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.

4. Eine Erschließung des Neubaukomplexes durch die Pionierstraße darf nicht erfolgen, weil die Pionierstraße dafür nicht geeignet ist. Der Bebauungsplanentwurf schließt aber eine Erschließung durch die Pionierstraße nicht aus. Wir beantragen deshalb, ein Zu- und Abfahrtsverbot für den Neubaukomplex von der Pionierstraße aus festzusetzen.
5. Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt für die Anwohner in der Pionierstraße und im Zollernring angespannt beziehungsweise unzureichend. Durch die massive Neubebauung wird sich die Parkplatzsituation noch verschärfen. Auch diese Überlegung spricht gegen die Zulassung der geplanten verdichteten Bebauung.

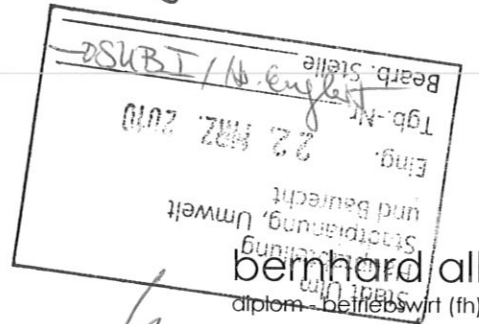
6. Die Pfefflinger Straße wird weiterhin für die Sicherung der Erschließung der bereits bebauten Grundstücke notwendig bleiben. Wir beantragen deshalb, von einer Einziehung der Pfefflinger Straße abzusehen. Die Verbindung von Pionierstraße und Zollernring über die Pfefflinger Straße muss aufrecht erhalten bleiben.
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 zwar von einem Ersatz dieser 12 entfallenden Anwohnerparkplätze. Sie schweigt allerdings dazu, wo diese entfallenden Parkplätze nachgewiesen werden sollen.
8. Einem Heranrücken der Bebauung bis zur nördlichen Grenze der Grundstücke an der Pionierstraße wird entgegengetreten.
9. Schließlich 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 m² ausgewiesen. In der früheren Begründung zum Bebauungsplan (Stand: 05.10.2009) wird von 2.289 m² = 23,3% ausgegangen. Wodurch ist diese Diskrepanz verursacht worden?

Mit freundlichen Grüßen
Rechtsanwältin

Schaupp-Haag
- Dr. Schaupp-Haag -

Anlage 5.2 zu GD 226/10

dipl. Betriebswirt (fh) Bernhard Albrecht, Pionierstrasse 25, 89073 Ulm



bernhard albrecht

Pionierstrasse 25
89073 Ulm

Telefon 0731/31775
Telefax 0731/31770
Mobil 0163/7876229

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt und Bauplanung
Münchner Strasse 2

89073 Ulm

Einspruch gegen die Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Zollernring – Pfefflinger Strasse“

alb/te 19. März 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist erfreulich, daß die Bauherren der Agapesion gAG die Vorgaben des Ulmer Gemeinderates aufgenommen haben und der Bau um ein Vollgeschoß reduziert wurde.

Alle alte Baumschubstanz mit Ausnahme der Kastanienreihe am Donauufer soll gefällt werden. Lt. Architekt Hochstetter sind auch fast alle Bäume in einem erbärmlichen Zustand. Dies ist sicherlich eine wichtige Information für die Stadt Ulm Abt. Grünflächen zur Qualität ihrer Baumpflege.

Die Agapesion gAG und das Architektenbüro Hochstetter gehen von einer gut funktionierenden Logistik bei einer einspurigen Straße im Zollernring aus. Das wird von den Gegnern bestritten. Dies wird im Vorfeld nicht zweifelsfrei zu klären sein. Die Stadt Ulm muß sich aber davor schützen, daß falls die Bethesda-Erweiterung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan doch keinen reibungslosen Betriebsablauf gewährleisten kann, in eine Nachbesserungspflicht zu geraten.

Lt. Aussage von Prof. Dr. Nikolaus am 17.03.2010 ist durch die Erweiterung des Klinikbereiches mit 100 Arbeitsplätzen zu rechnen. Diesem erfreulichen Sachverhalt wird nach Verordnung mit 4 Tiefgaragenstellplätzen genüge getan. Dazu gibt es den Hinweis, die bisherige Tiefgarage sei nur zu einem Drittel ausgelastet. Doch bisher wird von Besuchern und Angestellten, wenn nur irgendwie möglich, oberirdisch geparkt. Die Agapesion gAG muß ein schlüssiges Verkehrskonzept vorgelegt werden, wie gesorgt werden soll, daß die Tiefgarage auch genutzt wird.

Die Stadt Ulm verkauft ein Grundstück in herausragender Lage ohne öffentliche Ausschreibung zu einem vergünstigten Preis an eine gemeinnützige Einrichtung zum Bau von Seniorenwohnungen. Dagegen ist auch nichts einzuwenden. Bedauerlicherweise stehen in Ulm in mehreren Institutionen schon diese Art von Wohnungen leer. Ein zusätzliches Angebot wird auf dem Markt sein Opfer fordern. Prof. Dr. Nikolaus hat ausdrücklich bestätigt, daß Leerstand akzeptiert wird und kein andersgearteter Verkauf oder Vermietung in Frage kommt. Die Stadt Ulm muß im Kaufvertrag festschreiben, sollte aus welchen Gründen auch immer, die Wohnungen anderweitig genutzt oder verkauft werden, eine entsprechende Ausgleichszahlung an die Stadt zu leisten ist, bzw. das Grundstück wieder an die Stadt Ulm zurückfällt.

Für Fragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albrecht', with a long horizontal stroke extending to the right.

Bernhard Albrecht

Erich Brenner
Pionierstraße 8
89073 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptverwaltung				
Stadtplanung, Umwelt und ...				
Eing. 25. März 2010				
HA	I	II	IV	V
2				

MF: 8nB III

[Handwritten signature]

Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht
Münchner Str.2
89073 Ulm

20.03.2010

Einwendungen zu:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Zollernring - Pfefflinger Straße

1.

zu: Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf, Fassung v. 15.02.2010)

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 2. als wesentlicher Anlaß angeführt (Zitat):

>>Die Bevölkerungsvorausberechnung in Ulm zeigt, daß sich die Altersstruktur verändert und sich der Anteil der Senioren stark erhöht.<<

Beim Statistischen Bundesamt existiert keine Bevölkerungsvorausberechnung speziell für Ulm. Falls die Stadtverwaltung selbst eine Bevölkerungsvorausberechnung für Ulm hat erstellen lassen, sollte diese den Stadträten zur Entscheidungsfindung offengelegt worden sein bzw. bekannt gewesen sein.

Es gibt beim Statistischen Bundesamt jedoch eine Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland (1997 - 2087) die von den Geburten- u. Sterberaten des Erstellungsjahres als Konstanten ausgeht. Diese dürfte durchaus auch für größere deutsche Städte repräsentativ sein.

Eine Auswertung der Daten zeigt die statistische Prognose zur Entwicklung der Bevölkerung
Die Prognose nimmt an, daß die Geburtenrate gleich bleibt und die Sterberate sich nicht erhöht. In die Berechnung dieser Prognose sind die Bevölkerungszahlen 1997 der jeweiligen Altersgruppen und deren Geburten- und Sterberaten des Statistischen Bundesamtes eingeflossen.

1

Die Tabelle 1 zeigt die Entwicklung des weiblichen 1*) Anteils der Bevölkerung von 1997 bis 2087

ausgewählte Werte Tabelle 1:

	0-5	10-15	15-20	20-25	30-35	40-45	50-55	60-65	70-75	80-85	85-90
1997	1716500	1707000	1699400	1794700	2899500	2330000	1854600	2019600	1698000	883900	675000
2027	1263067	1250914	1317397	1512651	1695482	1680868	1730159	2664665	1877016	929918	597852
2057	889801	936004	1018509	1130767	1247601	1231765	1458254	1558162	1354084	867522	587837
2087	637988	698956	755578	814383	878906	921675	1090103	1146556	992293	731186	436856

In Tabelle 1 ist für die infragekommenden Altersgruppen (z.B. ab 70) deutlich zu erkennen, daß bereits nach 2027 die absoluten Zahlen sinken. Für alle Jahrgänge jünger als 55 und ab 85 geschieht das bereits nach 1997 .

Tabelle 2

Tabelle 2 zeigt die prozentuale Veränderung der Altersgruppenanteile zwischen 70 und 90 über den Zeitraum 1997 – 2087 , ausgehend von 100% für 1997

	70-75	80-85	85-90
1997	100,00%	100,00%	100,00%
2027	110,50%	105,20%	88,50%
2057	79,70%	98,10%	87,10%
2087	58,40%	82,70%	64,70%

Damit wurde gezeigt, daß sich der Anteil der Senioren nicht wie behauptet stark erhöht, sondern längerfristig sogar stark sinkt. Daraus folgt: Das Argument, der Anteil der Senioren erhöhe sich stark, ist ohne Substanz und damit als Begründung für den beabsichtigten Zweck vollkommen untauglich.

Weiter wird ausgeführt (Zitat):

>>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 [...] <<

Hätten Stadtverwaltung und Gemeinderat sich wirklich intensiv mit dem Thema „Demographischer Wandel“ auseinandergesetzt, so müßten sie zu einem ähnlichen Ergebnis wie dem obigen gekommen sein. In diesem Zusammenhang hätte erkannt worden sein sollen, daß die bereits bestehende, erhebliche Überkapazität an Seniorenwohnungen in Ulm mehr als ausreichend ist, und daß weder Bedarf noch Anlaß für den Bau weiterer besteht.

Daraus folgt: Die Begründung für den Wohnungsbauteil des Projekts ist nicht stichhaltig. Alle aus diesem Projektanteil für die betroffenen Bürger entstehenden Beschwerden sind vermeidbar und unnötig.

1*) Wegen der statistisch höheren Lebenserwartung der weiblichen Bevölkerung empfiehlt sich dieser Fall zur Betrachtung.

2.

zu: Verfahrensmängel

- Es bestehen Zweifel, ob die Stadtverwaltung bei der Käuferauswahl für das Grundstück die EU-Ausschreibungsrichtlinien berücksichtigt hat.
- Es wurde unterlassen, eine Bedarfsermittlung zu erstellen obwohl (oder weil?) der Stadtverwaltung die vorhandenen Überkapazitäten an Seniorenwohnungen in Ulm (z.B. Elisa-Stift, ASB-Heim u.a.) zahlenmäßig bekannt sind.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift in eine Bauverbotszone ein.
- In zwei aufeinanderfolgenden öffentlicher Stadtratsitzungen wurden vom Sitzungsleiter wiederholt jeweils 2 verschiedene Anträge auf Abstimmung ignoriert, und es wurden damit die Abstimmungen verhindert. Ein Antrag bezog sich auf eine Ortsbesichtigung, um den Stadträten ein Bild von Ort und Umgebung zu vermitteln. Der zweite Antrag bezog sich auf Prüfung von Alternativen zum Bau der Seniorenwohnungen. Diese Vorgehensweise kann nicht hingenommen werden, da sie das Antragsrecht der Stadträte beschneidet, und sie ist geeignet, das Abstimmungsergebnis für anstehende Beschlüsse bereits im Vorfeld zu beeinflussen. Vor diesem Hintergrund ist der Aufstellungsbeschuß gefaßt worden.

3.

zu: Verkehrs- u. ParksituationVerkehr:

Infolge der Klinikenerweiterung und des geplanten Wohnungsbaus ist zu erwarten, daß sich der dadurch entstehende, erweiterte Patiententransport- u. Logistikverkehr sowie auch der neu entstehende Besucherverkehr (Erweiterung + Seniorenwohnungen) unbestreitbar und deutlich auf Pionierstraße und Zollernring auswirken wird.

Bereits jetzt gibt es im Zollernring stellenweise einen nur 3m breiten Fahrbahnstreifen, der wegen Vernachlässigung des Parkproblems beim damaligen Bethesda-Neubau nachträglich in Kauf genommen werden mußte und der jeden Gegenverkehr unmöglich macht. Es gibt insbesondere auch aufgrund der geplanten neuen Verkehrsführung erhebliche Sicherheitsbedenken. Z. B. kann in Katastrophenfällen eine Art „Gefangenen-Situation“ entstehen. Dazu die Lösung des Stadtplanungschefs: das komme sehr selten vor, und in seiner langen Amtszeit sei da noch nie etwas gewesen (Bürgerinfo 18.03.2010). Dem ist nichts hinzuzufügen.

Schließung der Pfefflinger Straße:

Die Schließung einer Straße beseitigt nicht den Verkehr sondern verlagert ihn nur - und im Falle von neu entstehenden Sackgassen verstärkt - auf die verbliebenen Straßen. Auch dies ist unbestreitbar.

Wenn die Verkehrsuntersuchung u.a. die Aufgabenstellung hatte, *>welche verkehrlichen Probleme bestehen oder werden entstehen<*, wäre mit den bereits vorhandenen Meßdaten sicher eine „Was-wäre-wenn-Simulation“ mit gesperrter Pfefflinger Straße hilfreich gewesen. Denn genau das möchte man ja erfahren. Eine Hochrechnung auf die erweiterte Klinik-Kapazität wäre da denkbar, nicht aber auf die Zusatzbelastung durch Besucherverkehr.

Eine vollständige Lösung des Verkehrsproblems konnte auch die Verkehrsuntersuchung nicht vorschlagen.

Parken:

Es gibt seitens der Stadt Ulm zum Thema keinerlei Erhebungen, wieviele Anwohnerparkausweise für den betroffenen Bereich ausgegeben sind bzw. wieviele KFZ-Halter es dort gibt und wieviele Parkplätze für die Anwohner de facto zur Verfügung stehen. Um ein wirklich unverfälschtes Bild über die tatsächliche Parksituation zu erhalten, hätte eine Ermittlung und ein Abgleich dieser Daten mit zur Aufgabenstellung der "Verkehrsuntersuchung" gehört. Ein solcher Abgleich ist nicht erfolgt, obwohl z.B. die Anzahl der Anwohnerparkausweise (auch straßenweise) aus einer Datenbank der Stadt Ulm ohne weiteres abrufbar ist. Es wird also, was die bestehende Parksituation betrifft, von einem unbekanntem Ist-Zustand ausgegangen, was bei einem Projekt mit Einfluß auf die Verkehrs- u. Parksituation durchaus nicht verständlich ist.

Wer die Parksituation um Pionierstraße, Zollernring und Pfefflinger Straße kennt, der weiß, daß dort die höchste Parkdichte in den späteren Abendstunden auftritt. Zu diesen Zeiten ist auch der komplette entfallende Bereich (Pfefflinger Straße, verlängerter Zollernring und ehem. Landwirtschaftsschule) vollgeparkt. Die Verkehrsuntersuchung sagt dazu leider nichts aus, da nach 18:00 Uhr keine Erhebungen mehr stattgefunden haben.

Kann die Stadtverwaltung sicherstellen, daß es keine Sonderregelung für Besucher der Seniorenwohnungen geben wird (z.B. Tagesparkausweise), die Parkplätze der Anwohner belegen? (konkreter Anlaß Anna-Stift)

Eine Aussage (Bürgerinfo 18.03.2010) des Stadtplanungschefs, es entfielen nur 12 Parkplätze (Pfefflinger Straße), ist nur die halbe Wahrheit, s. **Anlage 1**.

Insgesamt entsteht durch das Bauprojekt in seiner jetzt bekannten Form eine allgemeine Beschwernis, welche die betroffenen Bürger nicht in diesem Maß hinzunehmen bereit sind.

4.

zu: 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die geplanten Maßnahmen ersetzen in keiner Weise den Umweltschaden, der durch die Rodung des kompletten Grundstücks verursacht wird.

Wird der Baumbestand einer Grünfläche komplett gerodet, ein Bauwerk über einer bestimmten Grundfläche errichtet und die entfallene Grünfläche auf dem Dach des Bauwerkes in gleicher Größe wiederhergestellt, so besteht ein ökologisches Defizit weiter, und zwar genau in der Höhe des ökologischen Wertes des gesamten gerodeten Baumbestandes, weitere abgezweigte Grünflächen (z.B. für Verkehrsflächen) dabei unberücksichtigt.

Da ein Ausgleich für alte, großkronige Bäume auch mit der doppelten oder dreifachen Anzahl neugepflanzter junger Bäume nicht möglich ist, möge die Stadtverwaltung den Bauträger zur Finanzierung einer adäquaten Aufforstung des unmittelbar angrenzenden Glacies-Wäldchens verpflichten.

Schlußbemerkung

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist das Mittel der Wahl um eine regulär bestehende Bebauungsordnung partiell außer Kraft zu setzen bzw. gezielt zu umgehen. Er kann immer dort eingesetzt werden, wo eine bestehende Bebauungsordnung einem Bauvorhaben im Wege steht. Wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mit großer Vorsicht gehandhabt, so kann es leicht zu einem Willkürinstrument in der Hand der Stadtverwaltung verkommen.

Daher ein Appell an die Stadträte aller Fraktionen als Entscheidungsträger:

Nehmen Sie die Einwände der Bürger zur Kenntnis und setzen Sie sich damit nochmals auseinander

Berücksichtigen Sie berechnigte Interessen des Bauträgers, aber respektieren Sie auch legitime und schützenswerte Interessen der Bürger der Stadt Ulm und berücksichtigen Sie diese gleichermaßen.

Können Sie diesem Bauprojekt in der vorliegenden Form wirklich mit gutem Gewissen Baurecht erteilen ?

Anlage 1

Durch Baumaßnahme entfallende Parkplätze







Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Bauwesen
Dng. 20. MRZ. 2010
Tg: Nr.
Beauf. Stelle FK am SG III

Anlage 5.4 zu GD 226/10

Markus Csulits
Pionierstraße 3
89073 Ulm

22.3.2010

Frühzeitige Bürgerbeteiligung Vorhaben- und Erschließungsplan „Zollernring- Pfefflinger Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren ,

Ich bin der Meinung, dass zwischen der Erweiterung des Bethesda-Krankenhauses und den geplanten Wohnungen kein zwingender funktionaler Zusammenhang besteht und rege an, dass die Planung dahingehend überarbeitet wird, dass die Pfefflinger Straße mit öffentlichen Stellplätzen zumindest als Durchfahrt erhalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Csulits

Karl-Dieter Karstens

89073 – ULM, den 23.03.2010
Zollernring 22
Telefon: 0731 – 22553
E-Mail: k.d.karstens@t-online.de

An Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht
Münchener Straße 2
89073 – ULM

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Empf. 24. MRZ. 2010
Tgb.-Nr.
Bearb. Stelle <i>FK am SG III</i>

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Zollernring – Pfefflinger Straße,
Planbereich 120.1, Plan Nr. 52

Bezug. 1. Begründung zum Bebauungsplan – Vorentwurf – vom 15.02.2010, BfS,
Dipl.Ing. Erwin Zint.
2. Informationsveranstaltung in der Bethesda-Klinik am 17.03.2010
3. Persönliche Einsicht der Pläne im Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm am
23.03.2010

Anlagen: 2 Skizzen

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren!

Aufgrund der o.g. Bezüge nehme ich zu den beabsichtigten Baumaßnahmen in Verbindung mit der Erweiterung der Bethesda-Klinik, Zollernring 26, wie folgt Stellung:

Nach Auswertung der im Bürgerservice der Stadt Ulm ausgelegten Planungsunterlagen und der Ausführungen von Herrn Prof. Dr. Nikolaus, medizinischer Geschäftsführer und Chefarzt der Bethesda-Klinik, Herrn Rolf Hoehstetter, Architekt, Herrn Jescheck, Stadtplanung Ulm, am 17.03.2010 ist festzustellen, dass gegenüber der bisherigen Planung zwar eine Reduzierung der Anzahl der vorgesehenen Seniorenwohnungen von ehemals 80 auf 61 (so im Vortrag am 17.03.10 ausgeführt, bzw. 68 (so in der Begründung zum Bebauungsplan, 5.1) erfolgt ist. Hierdurch und durch andere Nutzungsreduzierungen können die Y-förmigen Erweiterungsbauten von bisher 7 auf 5 Stockwerke abgesenkt werden. Das wird begrüßt.

Allerdings wird an der Auflassung der Pfefflingerstraße festgehalten.

Als Folge der damit entstehenden beiden Sackgassen Pionierstraße und Zollernring ergeben sich **erhebliche zusätzliche Verkehrs- und Parkraumprobleme**, denen keine hinreichende Beachtung geschenkt wird.

Die Pläne geben kein realistisches, maßstabgerechtes Abbild der betroffenen Straßen wieder.

Es ist nicht einzusehen, dass die Stadt Ulm ein dem Wohnquartier städtebaulich entsprechendes, völlig intaktes Straßen- und Verkehrssystem, bestehend aus Zollernring-Pfefflingerstraße und Pionierstraße ohne weiteres einem Bauträger zum erheblichen Nachteil der hier seit über einem Jahrhundert in mehreren Generationen lebenden Bürgern opfert und damit auch ein historisch gewachsener Teil der Stadt (Gründerzeit) sein Gesicht verliert.

Es geht mir nicht darum, Individualrechte einzufordern oder Partikularinteressen durchzusetzen, auch nicht darum, **nur an Überkommenem festzuhalten** (der Erweiterungsbau als solcher wird nicht in Frage gestellt), sondern **Schaden von Bürgern**

und Natur abzuwenden.

Ich stelle daher folgende Anträge:

- 1. Ich beantrage**, die Baupläne für die Erweiterung des Bethesda-Krankenhauses dahingehend zu prüfen und modifizieren zu lassen, dass der schon seit 1998 bestehende Teil des Krankenhauses so in die Erweiterungsplanung mit einbezogen wird, dass die Teile, für die die Pfefflingerstraße aufgelassen werden soll, ggf. durch Verdichtung, Aufstocken der bestehenden Bausubstanz im Bereich der derzeitigen Tagesklinik auf die Gesamthöhe des Hauptbaus in denselben integriert werden, so dass die Pfefflingerstraße erhalten bleibt.
- 2. Ich beantrage alternativ** die Pfefflingerstraße so zu überbauen, dass Fahrzeuge darunter hindurch fahren können (Durchfahrhöhe 4,00 m).
- 3. Ich beantrage alternativ** am Ende des Zollernrings einen **Durchstich zur Stadionstraße** (wie früher schon vorhanden) wieder herzustellen, um den Verkehr vom Zollernring darüber abfließen lassen zu können.

Begründung:

Wegen des jetzt schon vorhandenen starken Verkehrsaufkommens, das sich nach Erweiterung des Krankenhauses mit zusätzlichen Funktionen noch erheblich verstärken wird, ist der Fortbestand der Pfefflingerstraße zwingend notwendig.

Das immer wieder angeführte Argument, der Wegfall dieser Straße würde den Parkplatzsuchverkehr v.a. in der Pionierstraße entfallen lassen, ist zu vordergründig.

Die dieser Erkenntnis zugrunde liegenden Ergebnisse einer Verkehrsuntersuchung durch die Firma Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft GmbH vom 29. bis 01.10.2009 (s. Anlage 7 zur Beschlussvorlage GD 432/09 für die Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2009) muss als **nicht repräsentativ** angesehen werden, da diese an den Tagen vor dem gesetzlichen Feiertag 03. Oktober 2009 stattfand, an denen der sonst übliche Verkehrsschwerpunkt ausblieb. An der fachlichen Qualität und Korrektheit der Messungen wird nicht gezweifelt.

Die nach Wegfall der Pfefflingerstraße entstehenden beiden Sackgassen Pionierstraße und vor allem der Zollernring, über den der **gesamte Besucher-, Andien-, Krankentransport- und Parkverkehr** (zur Tiefgarage hin und zurück) stattfinden soll, stellen für die Verkehrsabwicklung einen gravierenden Nachteil dar, der unverhältnismäßig groß und daher nicht zu akzeptieren ist.

Die Fahrbahndimensionen (s. Skizzen) lassen v.a. im Engstellenbereich vor dem Bethesda-Krankenhaus (nutzbare Fahrbahnbreite 3,00 m) keinen Begegnungsverkehr zu, nicht einmal zwischen PKW und Radfahrer.

Insbesondere der Zollernring ist nicht dafür ausgelegt, dieses neuartige Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Außerdem ist eine Stauwirkung bis in den Einmündungsbereich Basteistraße vorprogrammiert.

Die für den Erweiterungsbau dem Gemeinderat und uns Bürgern vorgestellten Pläne berücksichtigen die wahre derzeitige und künftige Verkehrssituation in keiner Weise. Vor allem der Zollernring ist in den Plänen unmaßstäblich und nicht der Realität entsprechend dargestellt (bitte vergleichen Sie die Pläne mit meinen Skizzen).

Die flaschenhalsähnliche Fahrbahnverengung entlang des bisherigen Bethesdagebäudes wird nicht realistisch wiedergegeben.

Hier sind auf jeden Fall die Verkehrsplaner gutachtlich zu beteiligen.

Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Klärung der **Rettungswege** für Feuerwehrfahrzeuge etc. bei einem Brand oder anderen Katastrophen (s. Pfingsthochwasser 1998!) gelegt werden.

Hierzu ist m.E. unbedingt die Feuerwehr zu einer Stellungnahme aufzufordern.

Eine **Fahrbahnverbreiterung** im Zollernring wird seitens der Stadt abgelehnt. Er würde einen massiven Eingriff in den alten Baumbestand und in das zur Festungsanlage gehörende Glacis bedeuten. Letzteres soll nach der Vorstellung von Baubürgermeister Wetzig nicht nur unangetastet bleiben, sondern sogar, wo immer möglich, so zurückgebaut werden, dass ein parkähnlicher Grüngürtel von der Donau bis zur Wilhelmsburg entsteht. Das ist aus historischen, städtebaulichen, umweltfreundlichen („Grüne Lunge“) Gründen nicht nur sinnvoll, sondern unverzichtbar.

Somit sind die gegenwärtigen Fahrbahndimensionen im Zollernring nicht veränderbar.

4. Ich beantrage in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob eine gerechtere Verteilung der Verkehrsbelastungen dadurch erreicht werden könnte, dass die **Ein- und Ausfahrt zur / von der erweiterten Tiefgarage über die Pionierstraße** erfolgt, statt, wie jetzt geplant, vom ohnehin überlasteten Zollernring.

5. Ich beantrage eine Umweltprüfung.

Begründung:

Der **Hin- und Herverkehr in den Sackgassen** verstärkt die bisherigen Lärm-, Staub-, Abgasbelastungen in den beschriebenen Straßen erheblich gegenüber der bisherigen Ringstraßenregelung.

Das wird vor allem im Zollernring nicht ohne nachteilige Auswirkungen auf die dort lebenden Bürger und den Lebensraum von Eichhörnchen, Vögeln wie Sperling, Specht, Wacholderdrossel, Amsel, Buchfink, Meisen, Kleiber, Eichelhäher, die hier bisher noch zu Hause sind, haben.

Es ist daher unverständlich, dass zur Beschleunigung des Verfahrens auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauG und auf einen Umweltbericht nach § 2a BauG verzichtet werden soll, nur, weil die Grundfläche des Plangebiets unter 20.000 qm liegt. Das mag vielleicht allgemein für Wohnhäuser etc. auf einer freien Fläche möglich sein, aber in einem so dicht besiedelten Gebiet mit empfindlicher Natur (Pflanzen-, und Tierwelt, Grundwasserproblematiken, v.a. nach dem **geplanten höheren Anstauen der nahegelegenen Donau** zur besseren Stromausbeute des Wasserkraftwerkes) **darf diese Überprüfung nicht entfallen.**

Letzteres und die Tatsache, dass Neu-Ulm eine Hochwasserschutzmauer am gegenüberliegenden Donauufer gebaut hat, lässt bei einem zu 1998 vergleichbaren Hochwasser dieses Gelände überfluten, da ein Ausweichen des Wassers z.T. nach Neu-Ulm nicht mehr möglich ist.

Die geplanten umfangreichen unterirdischen Neubaubestandteile (Tiefgarage etc.) können nicht ohne Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel in diesem Bereich bleiben.

6. Ich beantrage die Überprüfung der künftigen Anzahl der für die Anwohner frei verfügbaren Parkplätze in der Pionierstraße und im Zollernring.

Dieses Thema wurde bei den bisherigen Darstellungen nur sehr unbefriedigend behandelt. Hier sollten die **exakten** Berechnungszahlen (theoretische nach Berechnungsschlüssel und tatsächliche Anzahl der für die hier lebenden Anwohner zugelassenen Fahrzeuge) ermittelt und bei der Einplanung der Parkplätze berücksichtigt werden. Die dichte Bebauung mit Wohnhäusern ermöglicht es Hausbesitzern z.B. nicht, eigene Garagen auf ihrem Grundstück zu errichten.

In Verbindung mit dem Bethesda-Krankenhaus ist zu prüfen, wie viele Stellplätze jeweils ausgewiesen müssen für:

- Personal, Patienten und Besucher in Verbindung mit den 65 Pflegeplätzen für Demenzkranke,
- Personal, Patienten und Besucher in Verbindung mit den 24 Plätzen für gerontologisch-psychiatrisch Erkrankte,
- Personal und Patienten der 3 Arztpraxen,
- Referenten und Besucher zu Veranstaltungen im Vortragssaal mit 90 Sitzplätzen,
- Personal und Besucher des öffentlich zugänglichen Cafe,
- Besucher / Teilnehmer von / an Zusatzangeboten wie Babyschwimmen, Wassergymnastik, etc.

Fazit:

Der beabsichtigte Erweiterungsbau des Bethesda-Krankenhauses unter Auflassung der Pfefflingerstraße darf in der jetzt vorliegenden Planung nicht realisiert werden. Die Baupläne sind v.a. so zu überarbeiten, dass der Ringverkehr über Zollernring – Pfefflingerstraße-Pionierstraße, möglichst im Einbahnverkehr, erhalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Dieter Karstens

(Karl-Dieter Karstens)

VERKEHRSSITUATION ZOLLERNRING

Karl-Dieter Karstens
Zollernring 22
89073 - ULM
Tel. 0731-22553



ZOLLERN-
RING
Nr. 22

Einfahrt
Wirtschaftshof
BETHESDA

Gehweg

2,80 m

6,00 m

5,00 m

Gehweg

3,00 m

Infolge rechts
parkender Kfz
verfügbare
Fahrbahn-
breite nur
5,00 m !

6,00 m



5,00 m

1,65

2,25

Verfügbare
Fahrbahn-
breite nur
3,00 m !

2,00

Gehweg

Park-
streifen

Frei
Parkende
Fahrzeuge

BETHESDA

PKW

PKW

LKW

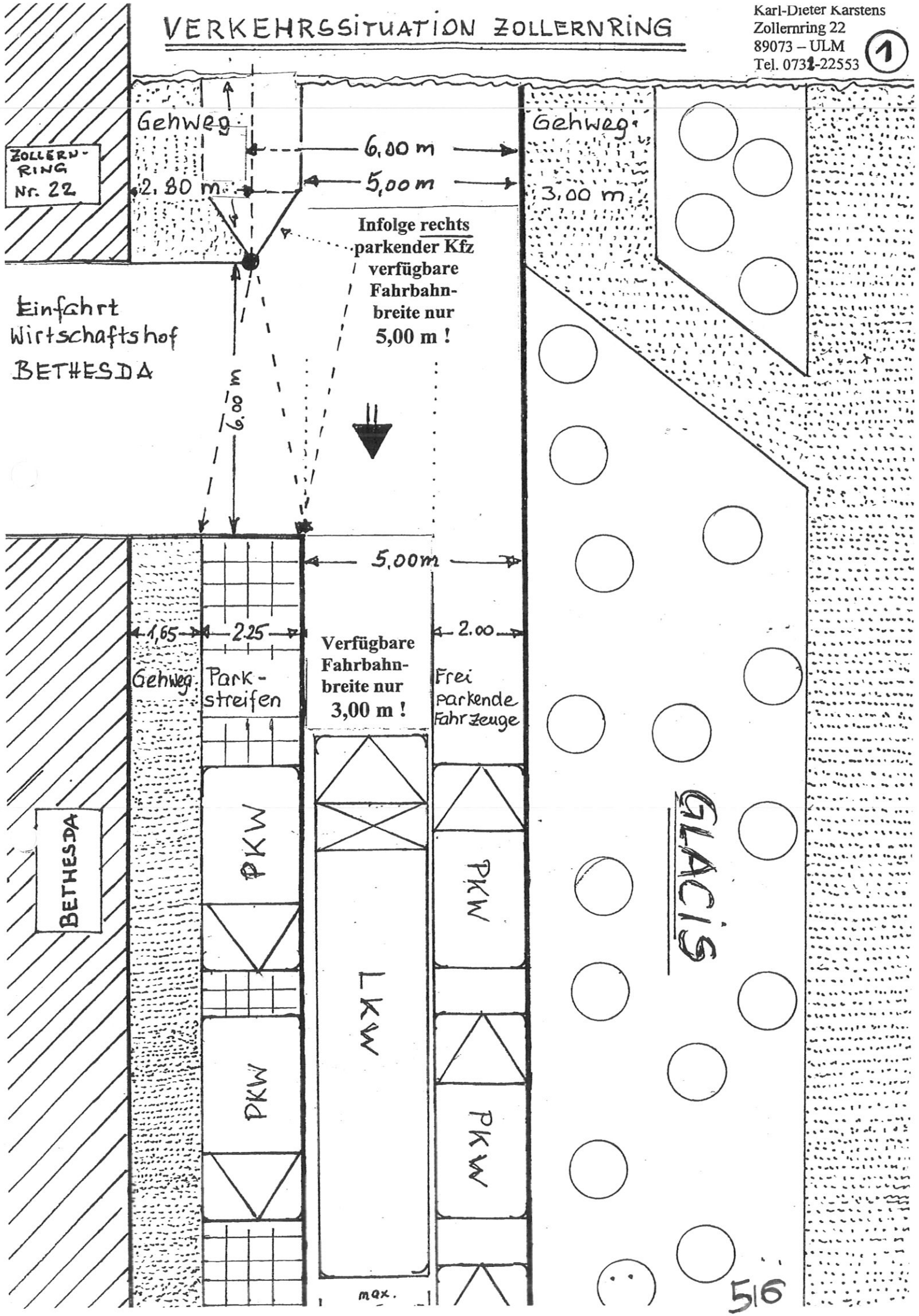
PKW

PKW

GLACIS

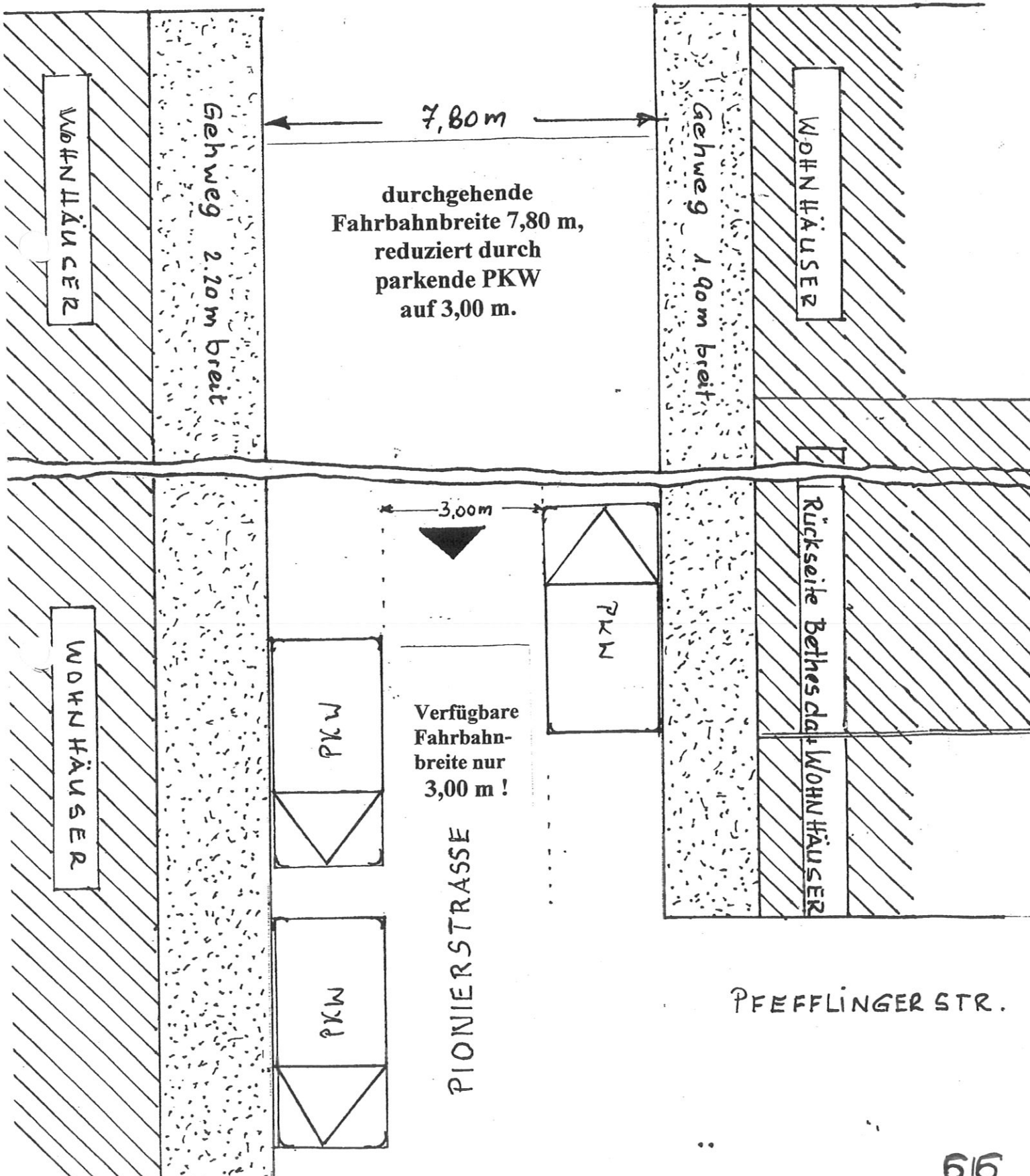
max.

516



VERKEHRSSITUATION PIONIERSTR.

CCU ← BASTEISTRASSE → STADION



Vorhaben- und Erschließungsplan „Zollernring- Pfefflinger Straße,, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Sicherheit
Ding. 26. MRZ. 2010
Tgl. Nr. _____
Bomb. Stelle _____

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister

Sehr geehrte Damen und Herren des Ulmer Gemeinderates

Ich lehne die Aufhebung der Pfefflinger Straße ab.

Ich bin der Meinung, dass sich das Neubauvorhaben weder hinsichtlich seiner geplanten Nutzung noch hinsichtlich seiner Körnigkeit in den vorhandenen baulichen Rahmen einfügt.

In Bezug auf die Erschließung und den ruhenden Verkehr werden den Anwohnerinnen und Anwohnern zukünftig sanierungsbedürftige Situationen zugemutet.

Die Pionierstraße und der Zollernring sind zu schmal

Ich bin der Meinung, dass die einspurige Pionierstraße und der Zollernring mit einer nutzbaren Fahrbahnbreite von ca. 3,5 m und beidseitiger Parkierung zu schmal sind, um daraus eine Sackgasse zu machen, die eine Länge von 250 m haben und in minimal dimensionierten Wendehämmern enden. Eine einspurige Straße ist für die geplante neue Nutzung am Ende der Straßen (!) nicht ausreichend.

Das geplante Sackgassensystem ist schlechter als das vorhandene Straßennetz

Ich bin der Meinung, dass die Pionierstraße und der Zollernring ungeeignete Straßen sind, um das vorhandene Ringsystem zu einem Sackgassensystem umzubauen.

In der Wissenschaftsstadt Ulm wurde ein Inselsystem mit Sackgassen konzipiert und heute erkannt, dass dieses System nicht weiterführend ist. Die Stadt wird im Rahmen der Gegebenheiten daraus in den kommenden Jahren ein Straßennetz entwickeln.

Die Gebäude in der Pionierstraße und im Zollernring sind um die Jahrhundertwende entstanden, ohne Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken. Im Nachhinein wurden noch einzelne Garagen auf den Grundstücken errichtet, sie denken bei Weitem jedoch nicht den vorhandenen Bedarf ab. Die Gebäude haben in der Regel 4 bis 8 Wohneinheiten, manchmal auch mehr und die jetzt vorhandenen Parkplatzflächen decken den Bedarf ab. Nimmt man davon Stellplätze weg und erzeugt noch einen weiteren Bedarf so wird hier ein Dauerbrennpunkt entstehen, der mit der sanierungsbedürftigen Situation am Weinbergweg am alten Eselsberg vergleichbar ist, wo über Jahre hinweg gemeinderätliche Anträge zur Verbesserung der Parkierungssituation ohne Erfolg blieben.

Städtische Neubaugebiete werden heute mit einem Stellplatzanteil von 20 Prozent im öffentlichen Raum geplant, manchmal auch mehr und auf den Baugrundstücken erfolgt der Stellplatznachweis gemäß LBO. In der Pionierstraße und im Zollernring sind rund 100 Wohnungen vorhanden, 60 weitere und eine klinische Nutzung kommen hinzu, die Erhöhung der Nutzungen ist damit erheblich, zusätzlicher öffentlicher Parkraum kann wegen der räumlich beengten Situation nicht geschaffen werden und gleichzeitig wird die Anzahl der öffentlichen Stellplätze reduziert um Bauflächen zu gewinnen. Diese Entwicklung summiert sich hinsichtlich ihres Effektes und geht ausschließlich zu Lasten der Anwohnerinnen und Anwohner. Es wird argumentiert, dies sei wegen dem Nutzen für das Gemeinwohl vertretbar und müsse von den Anwohnerinnen und Anwohnern hingenommen werden, insbesondere wegen der innenstadtnahen Lage.

Ich halte dieses Vorgehen für eine Zumutung, insbesondere deshalb, weil für die Straßen in der Vergangenheit von den Anliegern Erschließungsbeiträge für die Straßen gezahlt wurden. Die Anlieger haben sich damit gewissermaßen einen Anteilschein an dem Erschließungssystem erworben, wenn vielleicht auch nicht materiell rechtlich so doch vom subjektiven Empfinden und ein Teil dieses Erschließungssystems wird nun von der Stadt gegen den Willen der grundbesitzenden Anlieger zu Baulandpreisen veräußert..

Die aktuelle Verkehrssituation ist kein Problem

Die Verwaltung argumentiert, dass die Straßen durch den Verkehr des Bethesda-Krankenhauses und den Parksuchverkehr der Lehrer und Schüler zukünftig entlastet werden. Ich als Anwohner habe mit diesen beiden Verkehren kein Problem und empfinde sie nicht als störend. Ich empfinde diese Verkehre auch nicht als Belastung. Ich wünsche mir, dass das Vorhaben umgeplant wird und dass die Pfefflinger Straße und die dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze bleiben und die Anwohnerinnen und Anwohner zwei Alternativen haben, um die Zollernstraße oder die Pionierstraße zu verlassen.

Mit freundlichen Grüßen



Christiane Wehner-Suchanek

Anlage 5.7 zu GD 226/10

An Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht
Münchner Str.2
89073 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 31. MRZ. 2010

HA	I	II	III	IV	V
z.B.A.					

W: 893 III of

Einschreiben - Rückschein

24.03.2010

Einspruch

Zum Bebauungsplan „Zollernring – Pfefflingerstraße - Pionierstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan erhebe ich wie folgt Einspruch:

Es gibt Hinweise auf juristische Hindernisse gegen die Änderung des Bebauungsplan mit Umwidmung des Geländes der ehemaligen Landwirtschaftsschule zur Wohnbebauung zum jetzigen Zeitpunkt. Diese müssen vor eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat von der Stadtverwaltung nachvollziehbar ausgeräumt werden.

Begründung:

Zu Beginn der Diskussion über die Planung der Stadt tauchte in der Bürgerinitiative das Gerücht auf, das Gelände der Landwirtschaftsschule sei vom einem „Besitzer einer Flugfabrik Eberhard“ der Stadt mit der Sozialbindung „für Zwecke der Weiterbildung in der Landwirtschaft“ vererbt worden. Zwar stammt diese Information nur vom indirekten Hörensagen einer inzwischen wohl auch verstorbenen Person, aber ein weiterer Hinweis „das es da etwas geben könnte“ ist die Aussage von Herrn Gemeinderat Bühler gegenüber Frau Heidi Schäfer, Pionierstr. 27, 89073 Ulm, dass es „noch eine Sozialbindung gäbe, diese aber auslaufe“.

Zur rechtlichen Absicherung des eigenen Handeln sollten alle mit der Frage der Änderung des Bebauungsplans befassten Gemeinderäte sich aus zuverlässigen Quellen, bzw. durch auch später nachvollziehbare Aussagen zuverlässiger Gewährsleute überzeugen, ob es eine derartige Sozialbindung gab, und, sofern es sie gab, ab wann sie rechtlich nicht mehr bindend ist oder war.

Anmerkungen: Die bekannte Geschichte des Projektes Bethesda-Erweiterung hat gezeigt, wie wichtig es für befasste Gemeinderäte ist, dass sich unabhängig von Aussagen und Bewertungen der Stadtverwaltung und des Bauherren selbsttätig in dieser Sache zu informieren, um ihrem gesetzlichen Auftrag gerecht werden zu können. Falls sich schließlich obiges Gerücht als haltlos erweisen sollte, sichert diese Abklärung die Befürworter und das Projekt zusätzlich ab, und hat niemanden geschadet.

Leider kann die Bürgerinitiative Zollernring – Pfefflingerstraße – Pionierstraße diesmal den Gemeinrat bei der Wahrnehmung Auftrages nicht unterstützen, da entsprechende Unterlagen im Stadtarchiv offenbar von der Stadt gesperrt wurden. Aber die Stadt sollte m.E. die entsprechenden Zugriffsrechte besitzen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Math. i.R. Günter Hess, Luitpoldstr. 17, 89231 Neu-Ulm
Tel./Fax.: 0731-86499, Mobil: 0172-7142682, E-Mail: guenter@web-hess.de

c.c.- CDU- Fraktion, SPD Fraktion, Die Grünen, FWG, Die Linke

Anlage 5.8 zu GD 226/10

Ilse Bolz
Baumgartenstraße 10
89231 Neu-Ulm
Hausbesitzerin, Ulm
Pionierstr. 23

Stadt Ulm				
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 25. MRZ. 2010				
HA	II	III	IV	V
z.B.A.				

lep

pers. Abgabe
vormittags 25.03.2010
Stadt Ulm
Hauptabt. Stadtplanung
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

Neu-Ulm, 25.03.2010

89073 Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

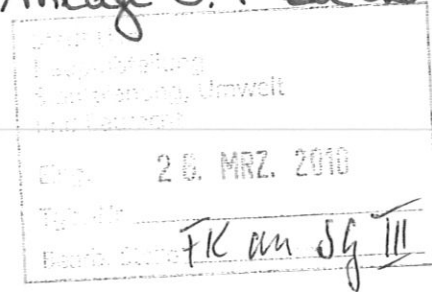
hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich

Widerspruch

gegen das Bauvorhaben 1. + 2. OG "Zollernring - Pfefflinger Straße", Ulm, auf dem bereits bestehenden Gebäude über der Tiefgarage, einlege.

Mit freundlichen Grüßen





Doris Riedmüller
Pionierstraße 3
89073 Ulm
0731- 28838

Sehr geehrte Damen und Herren im Gemeinderat,

Sehr geehrte Verantwortliche in der Verwaltung,

nach der Informationsveranstaltung am 17. März im Bethesda- Krankenhaus bleibt für mich nach wie vor die Frage unbeantwortet, warum es nicht möglich sein soll, die Pfefflinger Straße als Durchgangsstraße zu erhalten.

- Dabei geht es mir nicht um ein nostalgisches Festhalten an dieser Straße.
- Ich halte sie verkehrstechnisch einfach für unabhömmlich.

Die Fahrbahnen in Pionierstraße und im Zollernring sind durch die dortige Parksituation praktisch nur einspurig zu befahren, und die in der o.g. Veranstaltung vorgestellten Wendehämmer kommen mir viel zu klein vor, auch wenn sie möglicherweise rechtlichen Mindest- Bestimmungen entsprechen. Aus langer Lebenspraxis weiß ich, dass in solchen Wendehämmern immer geparkt wird. Egal, ob das verboten ist oder nicht. Was ist dann, wenn jemand den Wendehammer zum Wenden braucht, wenn ein Müllfahrzeug kommt, ein LKW, ein Wohnmobil, ein Krankenwagen, oder wenn auch nur bei Veranstaltungen im Bethesda oder im Maritim- Hotel Autofahrer versuchen, in der Pionierstraße und im Zollernring zu parken. ??? Denn das wird wie bisher (wo wir ja schon das Anwohnerparkrecht haben) weiterhin geschehen. Die Leute nehmen da einen vergleichsweise billigen Strafzettel in Kauf. Damit muss man rechnen. Man kann doch nicht einfach sagen: wir weisen den Anwohnern da ein paar Anwohnerparkplätze mehr aus, und dann ist die „Kuh vom Eis“. Man muss sich doch in so einer Angelegenheit mit den Realitäten des Lebens auseinandersetzen.

Sicher ist es für die Krankenhausarchitekten nicht einfach, das Raumprogramm unterzubringen, wenn eine Durchfahrt Pfefflingerstraße erhalten bliebe. Aber das sind doch gute Architekten. Die müssten das doch schaffen. Der zentrale Übergang könnte dann ein Geschoss höher oder tiefer organisiert werden. Dass das nicht einfach ist, sehe ich auch als Nicht- Fachfrau durchaus ein. Aber wenn die Straße nachher weg ist, und man merkt: es gibt Komplikationen (wie oben beschrieben), dann ist es zu spät. Und dann kann man nichts mehr machen. Jetzt kann man noch handeln und versuchen, zumindest vorhersehbare Probleme gar nicht erst zu schaffen.

In diesem Sinne wünsche ich eine möglichst vorausschauende Planung im Interesse der Anwohner und des Krankenhauses.

Doris Riedmüller

Anlage 5.10 zu GD 226/10

Stadt Ulm	
Plan: Bebauung	
Sachplanung, Umwelt	
Münchenerstr.	
Eing: 07. APR. 2010	
HA:	
Z.Nr.:	

Hedi Bäumann, Pionierstraße 8, 89073 Ulm

Stadtplanungsamt, Umwelt,
Baurecht
Münchenerstr. 2
89073 Ulm

31. März 2010

MF: snb ty
BT

Einwand

Zum Bebauungsplan „Zollernring“-Pefflingerstraße-Pionierstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
Herrn Oberbürgermeister, Herrn Baubürgermeister und Gemeinderäte der Stadt Ulm

Zum oben genannten Bebauungsplan erhebe ich wie folgt EINSPRUCH:

Ich erhebe Einspruch gegen die Bebauung der Grünfläche und den notwendig werdenden Eingriff in die ehemalige, historische Glacisanlage. Dies wird in Punkt 5.5 der Grünordnerischen Festsetzung beschrieben. Im Zollernring wird aufgrund der notwendigen Dimensionierung des Wendebereiches auf einer Tiefe von ca. 3 m und einer Breite von 21,5 m Gelände der Glacisanlage benötigt – bis jetzt! –
Gemaß Satzung/geschützter Grünbestand vom 1.2.1985 und historischer Schutz des Glacis-Baumbestandes bitte ich den Eingriff zu überprüfen.

Der Tiefgaragen-Neubau erfordert eine sehr starke Absenkung des Grundwasserspiegels, was sich letztendlich zum Nachteil des Baumbestandes auswirken wird, zumal der Wasserstand der Donau, wie inzwischen bekannt wurde, erhöht wird.
Eine massive Gefährdung des Baumbestandes würde in Kauf genommen.

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. Wer rein fährt, muß auf derselben Straße wieder herausfahren, egal wie viele Fahrzeuge in derselben Richtung unterwegs sind. Es gibt keine Aufstaumöglichkeit zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, bzw. ist diese eine Straße zugleich die einzige Zufahrts- und Abfahrtsmöglichkeit der Anwohner.

Dieses Bauvorhaben kann unter Berücksichtigung von

- 1.) Grünbestand
- 2.) Glacisanlagen,
- 3.) Chaotische Verkehrssituation

meiner Meinung nach nicht verwirklichtet werden

Mit freundlichen Grüßen

Hedi Bäumann

Margit Böwe
Pionierstraße 10
89073 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und				
Eing. 07. APR. 2010				
HAL				V
z.B.A.				

MF: snB III
el

Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

31.03.2010

EINWAND

Zum Bebauungsplan „Zollernring – Pfefflinger Straße – Pionierstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan habe ich folgende Einwände:

1. Ich bin der Meinung, dass ein Verkehrschaos in einem Notfall mit dem Vorentwurf vom 15.2.2010 vorprogrammiert wird. Bitte lassen Sie das geplante Verkehrskonzept von Sachverständigen der Feuerwehr und der Polizei überprüfen. Ein blockierendes Fahrzeug, z.B. Heizöltankwagen, Müllauto, Siedereinigungsauto der Stadt, Möbelwagen, Rettungsfahrzeug kann ein schnelles Eingreifen der Feuerwehr oder Polizei verhindern, da kein Ausweichen durch die Pfefflinger Straße mehr möglich ist
2. Die neuen Tiefgaragenplätze im Zollernring reichen nicht annähernd aus. Es stehen in der jetzigen Garage zwar Plätze leer, aber nur, weil die Krankenhaus-Mitarbeiter die Stellplätze dort für zu teuer empfinden. Stattdessen stehen die Mitarbeiter-Autos jetzt an den freien Plätzen vom Zollernring, an der ehemaligen Landwirtschaftsschule und bei den Sportanlagen hinter dem Glacis. Sobald die freien Parkplätze im Zollernring und der Landwirtschaftsschule wegfallen, wird der Platz beim HALO und dem Schwimmbad nicht mehr für die parkenden Mitarbeiter des Krankenhauses ausreichen, auch nicht für die Gäste dieser Sportanlagen.

Außerdem ist bei der Planung überhaupt nicht berücksichtigt, dass täglich viele Besucher des Krankenhauses, des Babyschwimmens und des Vereins „Bethesda bewegt“ verzweifelt nach einem Parkplatz suchen. Die bereitgestellten Plätze reichen bei Weitem nicht aus. – Für die neu geplanten 60 Wohnungen, 24 Patienten-Betten und 66 Pflegeplätze sind keine Stellplätze für Besucher vorgesehen, ebenso wenig wie für die Patienten der 3 Arztpraxen. Die jeweils 3 Plätze sind für den Arzt und 2 Mitarbeiter gedacht, wie uns am 17.3.10 im Bethesda erklärt wurde.

Der Verkehr im Zollernring wäre absolut überlastet mit den insgesamt geplanten 180 Patienten- und Pflegebetten, 60 Wohnungen, 3 Arztpraxen und einem Cafe und deren Mitarbeitern und Besuchern, trotz der vergrößerten Tiefgarage.

Entgegen dem Entwurf zum Bebauungsplan „stehen die Bedürfnisse des Verkehrs der angestrebten Dichte“ sehr wohl entgegen.

3. Der geplante Neubau passt weder in die vorhandene Architektur dieses Wohngebietes noch zum schönen Donau-Wanderweg. Meiner Meinung nach ist das geplante neue Gebäude viel zu wuchtig für diese Gegend.

Ich bitte höflich, meine Einwände zu bedenken und prüfen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Manjit Böwe

Heiderose Schäfer
Pionierstraße 27
89073 Ulm

30. 04. 2010

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Empf. 02. JUNI 2010
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Äußerungen zu vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Zollernring-Pfefflinger-Straße“

Einwendungen zum oben genannten Bebauungsplan könnten bis zur nächsten Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt gemacht werden, versicherte Herr Jescheck bei der Informationsveranstaltung für die Anwohner in der Bethesda-Klinik im März 2010.

Hier also meine Einwände:

- Warum darf die Stadtverwaltung Grenzbebauung (Pionierstraße 27), bisherige Bauverbotszone, geschützten Grünbestand (15m tief entlang der Donau und festgesetzte Grundflächenzahl einfach übergehen bzw aufheben? Das alles wurde ja nicht ohne triftige Gründe einst beschlossen.
- Sollte dieser Großbau auf 10 000 m² realisiert werden, wird das weitere Investoren anziehen, die der Stadtverwaltung mit verlockenden Angeboten vorschlagen, doch endlich diese Baulücke zwischen Bethesdabau und Hotel Lago zu schließen. Sie werden natürlich alle gemeinnützige Ziele vorgeben. Der Gemeinderat wird den Plänen zustimmen müssen, weil ihm vorgehalten werden wird, er habe ja auch Maritim (Wetzigs Vorhaltung in der Bauausschuss-Sitzung,Frühjahr 2009), Hotel Lago und den Bethesdabau abgesegnet.
-
- Dieses Gebiet ist der Beginn der Friedrichsau und damit Erholungszone für uns alle. Das sah Herr Wetzig bis 2007 wohl auch noch so, als er hier einen Donaustrand plante.
-
- Das Volumen und die Wichtigkeit des Baus passen nicht in dieses Gebiet. Vorallem die Pionierstraße ist noch eine von wenigen Straßen in Ulm,die - von der Bethesda-Klinik abgesehen - mit ihren Jugendstilhäusern intakt ist. Wird das Vorhaben realisiert, wird sie eingezwängt sein zwischen den beiden Bethesdabauten, verschattet werden und ihren bisherigen Charme verlieren. Bethesda wird das Quartier dominieren, die Umgebung zum Anhängsel.
-
- Besonders schlimm sieht die Planung am Ende der Pionierstraße aus: Hier, auf der dann nicht mehr vorhandenen Pfefflinger Straße, wird ein trister Hinterhof entstehen mit Müllcontainern von 72 Wohnungen, eines Cafés, von 3 Arztpraxen mit deren Sondermüll und des gesamten Pflegebereichs. Zudem ist hier eine Wendepalte für Lastwagen vorgesehen. Und dies direkt vor den Wohn- und Schlafzimmerfenstern von 5 Familien, die bisher ins Grüne und auf die Donau schauen konnten. Solch unsensible Planung ist abzulehnen. Hier sollte der Umgebungsschutz greifen.
-

- Auch die ehemalige LWS ist ein Beispiel für ansprechende Architektur der Fünfziger Jahre. Derer gibt es in Ulm nicht mehr sehr viele. Aber die Stadt lässt die Schulanlage bewusst verkommen (Hausmeister wurde schon vor Jahren abgezogen), obwohl die benachbarte VS die Räume dringend bräuchte. Inzwischen hat sich eine Gruppe Wohnsitzloser darin einquartiert. Der Öffentlichkeit soll der Eindruck vermittelt werden, dieses
- Gebäude gehöre abgerissen. Dabei wurde es ungefähr 2003 für mehrere 100 000€ saniert, dies dann aber abgebrochen, siehe Fenster zur Donauseite hin.
-
- Im Übrigen wurden bis jetzt 3 Verfahrensfehler gemacht:
- Zwei Anträge – eine Ortsbegehung durch den Bauausschuss und die Prüfung alternativer Planung im Norden, z. B. durch Aufstockung des bestehenden Gebäudes – wurden von der Verwaltung nicht durchgeführt bzw berücksichtigt. Diese Anträge hatte Herr Dörfler eingebracht und auch angemahnt.
-
- Herr Dangel, zuständig für Fragen der Verkehrssicherheit, hat an den jetzigen Plänen harsche Kritik geübt. Dies wurde aber an die Gemeinderäte nicht weitergeleitet und auch in der Informationsveranstaltung am 17. 03. wurde darüber kein Wort verloren.
- Man wird wohl, wie so oft üblich, die Verkehrsplanung jetzt vernachlässigen und wenn dann der Kollaps kommt, nachjustieren. So aber wird eine gute Lösung des Problems nicht erreicht.
-
- Wenn der Architekt, Herr Hochstetter, in der Informationsveranstaltung behauptete, viele der Bäume, die seiner Planung zum Opfer fallen werden, seien in einem erbärmlichen Zustand (Zitat), irrt er. Jeder hier wachsende Baum ist bis jetzt gesund.
-
- Sehr ärgerlich ist ebenfalls, dass in mehreren Plänen die Straßen, vorallem der Zollernring, nicht maßstäblich eingezeichnet sind. Dies lässt vermuten, dass das große Problem der Verkehrssituation „geschönt“ werden soll.

Informiert bin ich auch darüber, dass geplant ist, die Baustellenfahrzeuge während der Bauzeit von über einem Jahr auf dem kleinen Schulhof östlich der VS abzustellen. Das bedeutet, dass uns Anwohnern (ca 130 Familien) der Zugang zur Donau versperrt wird, denn die Pfefflinger Straße wird ja bebaut, ebenso wie der östliche Teil des Zollernrings. Solches Vorgehen ist unsensibel, wenn nicht sogar rücksichtslos uns und den vielen Schülern gegenüber. Auf über 10 000 qm Baugrundstücksfläche ließe sich mit Sicherheit eine andere Möglichkeit finden.

Die Großbaustelle auf dem ehemaligen Gelände der Grabensees zeigt, dass es auch anders geht, wenn man nur will, und das sogar auf engstem Raum.

Mit freundlichem Gruß

Alte
02. Juni 2010



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2

89070 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt				
und				
Empf. 08. MÄRZ 2010				
HAL	I	III	IV	V
ZdA				

Hf. Tereak (H. Halzleben)

Ihre Referenzen **Frau Rezek, Ihr Schreiben vom 03.03.2010**
 Ansprechpartner **PTI 23, PB 1, U2509 Hans-Jürgen Buck**
 Durchwahl **+49 731 100-86761**
 Datum **05. März 2010**
 Betrifft **Bauleitplanung „Zollernring – Pfefflinger Straße“ in Ulm**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich entschuldige mich, wenn meine Stellungnahme vom 01.03.2010 missverständlich war.

Generell ist es natürlich möglich unsere Telekommunikationsanlagen, in diesem Fall eine Kabelkanalanlage zu verlegen.

Ich möchte allerdings darauf aufmerksam machen, dass dann sämtliche Kosten vom Verursacher zu tragen sind.

In diesem Fall benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 12 Monaten um die Planung einzuleiten, die Wegesicherung durchzuführen, Material zu bestellen, Umlegung der Kabelkanalanlage durchzuführen, neue Kabel einzuziehen und umzuschalten.

Sollte die Verlegung der Kabelkanalanlage so nicht durchführbar sein, muss die Bauleitplanung entsprechend abgeändert werden, dass unsere Telekommunikationsanlage unverändert liegen bleiben kann.

Wunschgemäß erhalten Sie unseren Bestandslageplan.

Mit freundlichen Grüßen
i.V.

Peter Mangold
Anlage: 1 Bestandslageplan

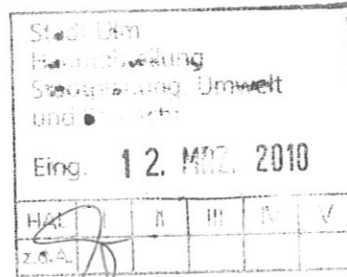
Hans-Jürgen Buck

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto

Aufsichtsrat
Vorstand
Handelsregister

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm
Olgastr. 63, 89073 Ulm
Telefon +49 731 100-0, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
UST-IdNr. DE 814645262

Zusammen
für eine
bessere Umwelt



SWU Energie GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB I-Eng
89070 Ulm

SWU Energie GmbH
Karlstraße 1
89073 Ulm

Planung Anlagen und Netze
N 11
Rolf Herrmann/Sabine Schneider
Telefon 0731 / 166-1830
Telefax 0731 / 166-1809
rolf.herrmann@swu.de

08.03.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zollernring - Pfefflinger Str.", Ulm

hier: Stellungnahme der SWU Energie GmbH im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zollernring – Pfefflinger Str.“ wurde auf Belange der SWU Energie geprüft.

Wir möchten darauf hinweisen, dass an der östlichen Seite der Pfefflinger Str. ein Straßenbeleuchtungs- und ein 10 kV-Mittelspannungskabel verlegt sind. Die ausgewiesene Baugrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kreuzt zur Pfefflinger Str. die o. g. 10 kV-Hauptleitung der SWU Energie. Im Vorfeld der geplanten Aushubarbeiten ist deshalb nach Beauftragung durch den Bauherren, dieses Mittelspannungskabel kostenpflichtig zu verlegen.

Zusätzlich müssen die bestehenden im späteren 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. Fortführend gibt es gegen den o. g. Bebauungsplan selbst, aus Sicht der SWU Energie keine grundsätzlichen Einwände.

Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Energie in weitere Schritte möchten wir hiermit bitten.

Freundliche Grüße

SWU Energie GmbH

i. V.
Hans-Peter Peschl

i. A.
Rolf Herrmann

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser

Ein Unternehmen der
SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH
Internet: www.swu.de
E-Mail: info@swu.de

Geschäftsführer:
Matthias Berz
Jürgen Schäffner

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Oberbürgermeister Ivo Gönner
Amtsgericht Ulm HRB Nr. 4711
Ust-ID-Nr. DE812774627

Bankverbindung:
Sparkasse Ulm
Kto.-Nr. 100089
BLZ 630 500 00

**Nachbarschaftsverband
Ulm**

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 Ulm

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bürgermeister Alexander Wetzig

Telefon (0731) 161-6000

Telefax (0731) 161-1632

Sachbearbeitung: U. Willmann

Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon (0731) 161-6110

Telefax (0731) 161-1630

E-Mail u.willmann@ulm.de

homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de

Datum 10.03.2010

**Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren „Zollernring - Pfefflingerstraße“ der Stadt
Ulm**

Ihr Schreiben vom 26.02.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung.

Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke und Schule dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.

Mit freundlichen Grüßen


Wetzig
Geschäftsführer

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 22.03.10
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Dr. Georg Seufert
Aktenzeichen: 2511 // 10-01622

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 120.1/52 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Zollernring - Pfefflinger Straße" im Stadtteil Osten der Stadt Ulm (TK 25: 7526 Ulm-Nordost)
hier: Vorentwurf**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Eng vom 26.02.2010

Anhörungsfrist 01.04.2010

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Tiefgaragenerweiterung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser

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, insbesondere bei der geplanten Tiefgaragenerschließung.

Weitergehende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum innerstädtischen Planungsvorhaben nicht vorzutragen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Im Entwurf gezeichnet

Dr. Georg Seufert

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

LANDRATSAMT

Eing. 29. März 2010

IIA	IB	III	IV	V

Anlage 5.17 zu GD 226/10

ALB-DONAU-KREIS

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Diesen Brief schreibt Ihnen:

Cornelia Hochleiter
Finanzen, Schulen, Liegenschaften
Zimmer 4B-04
Telefon: 0731 185-1252
Telefax 1: 0731 185221252
Telefax 2: 0731 185-1265
E-Mail:
cornelia.hochleiter@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:
11

26. März 2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zollernring-Pfefflinger-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis ist Schulträger der Valckenburgschule Ulm (Flst. 395/2 der Gemarkung Ulm). Dieses Grundstück grenzt direkt an die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zollernring-Pfefflinger-Straße“ einbezogenen Flst. 2443, 2440 und 2409 der Gemarkung Ulm an.

Zum Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Anlieferungen für die Valckenburgschule Ulm können nur über die zur Pionierstraße hin gewandte Abfahrt erfolgen. Die Anlieferung erfolgt mit einem (in der Regel maximal dreiachsigen) LKW. Die Abfahrt selbst zweigt in einem Winkel von ca. 90 ° von der Pionierstraße ab; die Abfahrt muss rückwärts hinuntergefahren werden, da eine Be- und Entladung nur so möglich ist. Die Pionierstraße ist in diesem Bereich bereits sehr schmal für einen derartigen Anfahrtsvorgang; nur durch Nutzung des mit einem Niederbord abgegrenzten Gehwegs entlang der Südwestseite des Flst. 2443 der Gemarkung Ulm ist es unter mehrfachem Rangieren überhaupt möglich, die Abfahrt rückwärts hinabfahren zu können. Sehr oft parken jedoch in diesem Bereich Fahrzeuge, so dass als einzige Möglichkeit bleibt, die Hoffläche des Flst. 2443 der Gemarkung Ulm zu nutzen, um den LKW bereits auf dieser Fläche entsprechend auszurichten, so dass nur noch eine kleinere Kurve gefahren werden muss.

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 bzw. mit einem Hochbord versehen wird. Bei einer Versmälnerung bzw. einem Hochbord würde im Vergleich zur jetzigen Situation



Dienstgebäude
Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm

☎ 0731 185-0
☎ Direktanschluss siehe oben
Internet: www.alb-donau-kreis.de

für alle Fachdienste
Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr
Do 08:00 - 17:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Konto-Nr. 24
Sparkasse Ulm
BLZ: 630 500 00
IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24
BIC: SOLADES1ULM

Hauptbahnhof,
Busbahnhof
und Haltestelle
Ehinger Tor

weniger Fläche zur Anfahrt zur Verfügung stehen und somit die Anlieferung nicht mehr gewährleistet sein.

Außerdem ist zu bedenken, dass der Gehweg gegenüber der Abfahrt durch den Neubau künftig stärker frequentiert sein wird, was den Lieferverkehr u.U. auch einschränken würde. Außerdem entfällt die derzeit bei Bedarf genutzte Hoffläche laut Bebauungsplanentwurf. Weiterhin wird unsererseits befürchtet, dass sich das Parken/Halten auf der der Abfahrt gegenüber liegenden Straßenseite durch den Wegfall von Parkmöglichkeiten im Bereich Pfefflinger Straße sowie durch die steigenden Bewohnerzahlen bzw. deren Besucher eher noch verstärkt und so die Situation zusätzlich verschlechtert wird.

Nachdem es sich bei der Abfahrt, die von der Pionierstraße abzweigt um die einzige Anliefermöglichkeit der Valckenburgschule handelt, muss sicher gestellt sein, dass die Anlieferung auch nach Umgestaltung der Flächen reibungslos möglich ist. Es muss daher zum einen gewährleistet sein, dass die Straßenbreite für den oben beschriebenen Anfahrtsvorgang ausreichend ausgelegt ist und zum anderen muss dafür Sorge getragen werden, dass der erforderliche Platz für den Anfahrtsvorgang nicht durch haltende oder parkende PKW verstellt wird.

Der geplante Wendebereich erleichtert die Anlieferung an die Valckenburgschule nicht, da er erst gut 10 m hinter der Abfahrt beginnt; der 90 °-Winkel der Straße zur Abfahrt wird nicht beeinflusst.

Die Wendepalette ist laut Entwurf für einen dreiachsigen LKW konzipiert; der Wendebereich erscheint aus unserer Sicht für einen LKW dieser Größenordnung unterdimensioniert.

Weiterhin wird der Bereich gegenüber der Abfahrt Valckenburgschule wie oben dargestellt zum Parken und Halten genutzt. Es ist zu befürchten, dass die Wendepalette aufgrund des Wegfalls von Parkmöglichkeiten und aufgrund der steigenden Bewohnerzahlen bzw. durch deren Besucher zugeparkt wird und dann ihre Funktion nicht mehr erfüllen kann. Auch hier sollte entsprechend Vorsorge getroffen werden.

2. Derzeit gehen wir davon aus, dass das Abwasser und Oberflächenwasser des Neubaus zumindest teilweise in den gleichen Kanal, den auch die Valckenburgschule nutzt, eingeleitet wird; weiterhin gehen wir davon aus, dass das Aufkommen sowohl an Oberflächenwasser wie auch Abwasser bedingt durch den Neubau wesentlich höher sein wird als derzeit.

Die Valckenburgschule Ulm liegt unter dem Niveau der Pionierstraße; das Abwasser und Oberflächenwasser, welches zum Teil über Leitungen in der Pionierstraße abgeleitet wird, muss daher mittels Hebeanlage in den Kanal eingeleitet werden.

Der geplante Neubau liegt dagegen höhenmäßig deutlich über der Valckenburgschule.

Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen den Gebäuden muss sichergestellt sein, dass auch bei starkem Regen die Kapazität des Kanals durch den geplanten Neubau nicht überlastet wird. Bei den Planungen für den Neubau muss die Abwasser-/Oberflächensituation so gelöst werden, dass eine reibungslose Ent-

sorgung der Valckenburgschule auch bei erhöhtem Aufkommen sicher gestellt wird.

3. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die bisher im Zollernring stehenden Container in die Pionierstraße versetzt werden.
An der auf dem Entwurf gekennzeichneten Stelle zweigt ein Fußweg zur Valckenburgschule ab. Durch die Aufstellung der Container ist dieser direkte Zugang nicht mehr ersichtlich.
Auf der Grünfläche neben diesem Fußweg (auf dem Plan fälschlicherweise als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet) wurden bisher auch bei Bedarf Baumaterialien gelagert. Diese Möglichkeit würde bei Beibehaltung des geplanten Containerstandortes zumindest eingeschränkt werden.
Aufgrund der hohen zu erwartenden Frequenz an dieser Stelle sehen wir außerdem ein erhöhtes Verletzungsrisiko durch herumliegende Glasscherben.
Für den Standort der Container sollte aus oben genannten Gründen eine andere Lösung gefunden werden.

Der Neubau soll nach unserem Kenntnisstand im Frühjahr 2011 begonnen werden; die Bauphase soll ca. 18 Monate dauern. Wir gehen davon aus, dass während der Bauzeit die Valckenburgschule aufgrund der räumlichen Nähe auf jeden Fall beeinträchtigt sein wird. Allerdings muss sichergestellt sein, dass der Schulbetrieb durch den entstehenden Lärm nicht so beeinträchtigt wird, dass dieser (insbesondere bei Prüfungen und Klassenarbeiten) nicht mehr ordnungsgemäß stattfinden kann.
Desweiteren bitten wir um Information wie die Baustellenzufahrt bzw. die Inanspruchnahme der für den Anfahrtsvorgang (wie in Ziffer 1 geschildert) benötigten Flächen geregelt wird. Hier muss auf jeden Fall sicher gestellt werden, dass Anlieferungen für die Valckenburgschule über die von der Pionierstraße abzweigende Zufahrt auch während der Bauzeit reibungslos möglich sind.

Freundliche Grüße


Johannes Müller

Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]
Gesendet: Donnerstag, 1. April 2010 17:40
An: Englert, Wulf (Stadt Ulm)
Betreff: BPI (VEB) Zollernring - Pfeffinger Straße, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Englert,

Die Überplanung grenzt, wie in der Beschreibung zum Bestand angesprochen, an die historischen Glacisanlagen der denkmalgeschützten Bundesfestung an. Die Festsetzungen deuten jedoch nicht darauf hin, dass in die topographisch noch vorhandenen Strukturen der Bundesfestung eingegriffen wird. Aus diesem Grund werden in Bezug auf das o. g. Planverfahren seitens der Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Wir bitten jedoch darum, den Hinweis auf § 20 DSchG zu beachten.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem
Planungsberatung

Regierungspräsidium Tübingen
Referat 26 - Denkmalpflege
Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zollernring - Pfefflinger Straße";
dort. Schreiben vom 26.02.2010, SUB I - Eng

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Naturschutzrecht/Artenschutz

Die Rodung der drei abgängigen Bäumen ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggfs. könnten dort Baumhöhlen als Quartiere für geschützte Arten vorhanden sein. Mögliche Fällungen sind keinesfalls in der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) einzuplanen.

Folgendes wird angeregt:

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. 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.

Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz und Altlasten, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

I. A.



Schwarz

Anlage: Bebauungsplan-Vorentwurf
Begründung

Anlage 5.20 zu GD 226/10



Wehrbereichsverwaltung Süd

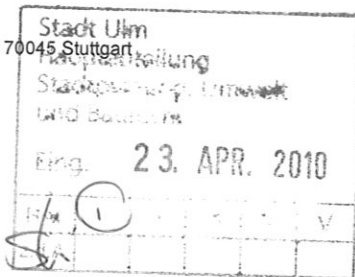
Wehrverwaltung

IUW 4.320 Az 45-60-00

Süd1-A-103-10-a

Wehrbereichsverwaltung Süd · Postfach 10 52 61 · 70045 Stuttgart

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm



Stuttgart, 15. April 2010

Telefon 0711 2540 – 1816
Vermittlung 0711 2540 – 0
Fax 0711 2540 – 1830
BwFernwahl 5200

Bearbeiter:
Frau Bach

vorab per Telefax: 0731 161-1630

Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung -;

Bebauungsplan „Zollernring – Pfefflinger Straße“

Bezug: Ihr Schreiben vom 26. Februar 2010 – Az. SUB I - Eng

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anhörung teile ich Ihnen mit, dass sich das Planungsgebiet des o.a. Bebauungsplanes im Nahbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim befindet.

Da die Überprüfung jedoch ergeben hat, dass Beeinträchtigungen dieser militärischen Einrichtung nicht zu erwarten sind, werden keine Bedenken seitens der Wehrbereichsverwaltung Süd erhoben.

Vorsorglich weise ich jedoch darauf hin, dass mit belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist.

Die lange Bearbeitungszeit bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bertsche

Postanschrift:
Postfach 10 52 61
70045 Stuttgart

Paketanschrift:
Heilbronner Str. 186
70191 Stuttgart

Besucheradresse:
Nürnbergerstr. 184
70374 Stuttgart

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg
BLZ 750 000 00
Konto-Nr. 750 010 07