



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 09.11.2011
Geschäftszeichen SUB III - AR
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 06.12.2011 TOP
Behandlung öffentlich GD 424/11

Betreff: Rahmenplan Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen
- Zustimmung -

Anlagen: 1 Rahmenplan „Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen“ (Anlage 1)
1 Luftbild (Anlage 2)
1 Protokoll Informationsveranstaltung vom 27.10.2011 (Anlage 3)

Antrag:

1. Dem Rahmenplan „Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen“ vom 27. Oktober 2011 zuzustimmen.
2. Dem weiteren Vorgehen zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Im Juli 2012 zieht die Klinik für Dermatologie und Allergologie der Uniklinik Ulm auf den Oberen Eselsberg um. Die Universitätsklinik Ulm ist Eigentümerin und möchte das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Söflingen veräußern.

Zur Steuerung der sich daraus ergebenden Frage zur baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück wurde ein Rahmenplan erstellt. Die Rahmenplanung wurde vor dem Hintergrund der Reaktivierung bislang ungenutzter, innerstädtischer Siedlungsflächen entsprechend dem Leitgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und den Grundsatzbeschlüssen des Ulmer Gemeinderates zur Wohnungsbaudebatte sowie der Frage zum Umgang mit dem Bestand entwickelt.

2. Umgriff des Rahmenplans

Der räumliche Umgriff umfasst die Flurstücke 2398, 3299/2 und 1238 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Das Rahmenplangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 7.650 m².

3. Sachverhalt

3.1 Städtebauliche Situation

Das Areal liegt in Söflingen, ca. 500 m westlich des historischen Söflinger Ortskerns, in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld. Der aufstehende Altbau hat Erinnerungswert an die lange Geschichte des Söflinger Krankenhauses. Im Nordwesten schließt der Krankenhausgarten mit altem Baumbestand an. Das Areal liegt in Hanglage mit Gefälle nach Norden.

Die Umgebungsbebauung gestaltet sich heterogen. Nördlich und nord-westlich befindet sich 3-5-geschossiger Geschosswohnungsbau mit Flachdach aus den 70er und 80er Jahren. Nord-östlich stehen 3-geschossige Wohnhäuser mit steilem Satteldach. Im Osten schließt eine kleinteilige Bebauung aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern sowie im Süden mit 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach an.

3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 20.07.2011 fand eine erste Gesprächsrunde mit der Bürgerschaft und der Bürgerinitiative „Altes Krankenhaus Söflingen“ statt. Ein weiterer Informationsabend fand am 27.10.2011 statt, bei dem der vorliegende Rahmenplan der interessierten Bürgerschaft erläutert wurde (s. Anlage 3).

3.3 Rahmenplanung

Nutzungen

Das Grundstück gliedert sich in drei Bereiche

- Bestandsgebäude

Sowohl die Universitätsklinik Ulm als auch die Stadtverwaltung unterstützen den Erhalt des 1905 errichteten, identitätsstiftenden Klinikgebäudes. 2002 wurde das Gebäude umfassend modernisiert und befindet sich daher in einem sehr guten bautechnischen und energetischen

Zustand. Es steht nicht unter Denkmalschutz.

Der Erhalt kann nur durch eine entsprechende Nachnutzung und in Verbindung mit der Aktivierung weiterer Bauflächen östlich und westlich des Bestandes gelingen. Vorstellbar sind für das Klinikgebäude pflegeaffine Einrichtungen sowie andere soziale Nutzungen bzw. Wohnnutzungen. Ärztliche Einrichtungen könnten das Angebot abrunden. Seitens Investoren als auch Betreibern wurde im Rahmen einer Markterhebung durch die Universitätsklinik Ulm Interesse bekundet.

- Baufeld Erweiterungsfläche Ost

In dem Bereich, auf dem sich derzeit ein Containeranbau befindet, kann neuer Wohnungsbau entstehen. Ebenso sind Nutzungen entsprechend dem Bestandsgebäude möglich.

- Baufeld Nord-West (Grünfläche)

Der in zweiter Reihe liegende, bisher als Garten genutzte Bereich ist für Wohnungsbau vorgesehen. Aufgrund der strukturellen Vorprägung durch die Umgebung ist Geschosswohnungsbau vorstellbar.

Abstandsflächen

Aufgrund der Umgebungsstruktur und der Nordhanglage sieht der Rahmenplan erweiterte Abstandsflächen von mindestens 6 Meter und einem Abstandsflächenfaktor von 0,6 vor. Dies bedeutet eine Erhöhung der nachbarschützenden Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (0,4 für Allgemeine Wohngebiete) um 50%:

Nutzungsmaß

Im Hinblick auf die umgebende Baustruktur sind mehr als 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss nicht vorstellbar. Eine Vorgabe der Grund- und Geschossflächenzahl erfolgt nicht, da eine angemessene Bebauungsdichte, in einem Gutachterverfahren entwickelt werden soll (siehe 3.4 Weiteres Vorgehen). Die Höchstmaße der Baunutzungsverordnung sind jedoch nicht zu überschreiten.

Erschließung

Erschlossen ist das Grundstück vom Maienweg aus. Eine anderweitige Zufahrt ist aufgrund der Grundstückslage auch künftig nicht möglich.

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend in einer oder zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Besucherparkplätze sind in ausreichender Zahl ebenerdig vorzusehen.

Die bestehende fußläufige Verbindung vom Maienweg zum Fünf-Bäume-Weg bleibt erhalten. Hier bestehen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte.

Im Rahmenplan ist eine neue Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden soll, auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt eine Durchbindung nicht möglich ist, da der Fußweg über das private Grundstück 1235/2 (Gartenfläche) führt.

Baumbestand

Das Gelände ist mit Bäumen überstellt. Das Büro Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh, Landschaftsarchitekten GmbH hat den Baumbestand aufgenommen und bewertet. Im Rahmenplan ist wertvoller Baumbestand als „zu erhalten“ dargestellt. Erhaltenswerte Bäume, die sich im Bereich

potentieller Bauflächen befinden, wurden mit „Baumerhalt wünschenswert“ gekennzeichnet.

Archäologie

In der Liste der archäologischen Denkmalpflege ist die Fundstelle eines alemannischen Grabes der Merowingerzeit (5.-7. Jh. N. Chr.) im Bereich des Krankenhausgartens verzeichnet. Daher muss mit weiteren Funden gerechnet werden. Die Uniklinik steht bereits im Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege zwecks einer geomagnetischen Messung.

Energiekonzept

Im Rahmen von Energie-Einsparmaßnahmen wurde in Ulm der sog. Energie-Standard Ulm eingeführt, mithilfe dessen gesetzliche Mindeststandards sukzessive angehoben und energiepolitische Förderprogramme effizienter umgesetzt werden sollen. Der Energie-Standard Ulm gilt für Neubauten und Sanierung von Altbauten und ist sowohl auf private wie auf öffentliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen anzuwenden.

3.4 Weiteres Vorgehen

Die Uniklinik Ulm plant den Verkauf der Liegenschaft an einen Investor, u.a. mit der Verpflichtung, im Benehmen mit der Stadt Ulm ein Gutachterverfahren mit mind. 5 Architekturbüros durchzuführen, um alternative Planungskonzepte zu erhalten. Der Rahmenplan bildet dafür die Grundlage. Auf der Basis des durch eine Jury, bestehend aus Vertretern des Investors, des Gemeinderates und der Stadtverwaltung, ausgewählten Konzeptes soll zur planungsrechtlichen Sicherung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden.