



Stadt Ulm • SUB • 89070 Ulm

Städtebau und Baurecht I
Münchner Straße 2

Sachbearbeitung	Frau Ludwigs
Telefon (0731)	161- 6101
Telefax (0731)	161-1607
E-Mail	j.ludwigs@ulm.de
Unser Zeichen	
Datum	03.02.2015

Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen: Ergebnisprotokoll zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Do., 29.01.2015 von 19:00 - 21.10 Uhr Clarissenhof, Clarissenstrasse 11, Ulm - Söflingen

Anwesende:

Stadt Ulm:	Hr. Jescheck, Hr. Kalupa, Fr. Ludwigs, Fr. Nickel
Fraktionen:	Hr. Bühler Hr. Eichhorn, Hr. Faßnacht, Fr. Zehendner (FWG) Fr. Goller-Nieberle (FDP) Hr. Walter (CDU) Hr. Ansbacher (SPD) Fr. Niggemeier (Grüne)
Firma Eberhardt:	Hr. Eberhardt, Hr. Margraf, Hr Di Nisio
Firma Braunger Wörtz Architekten:	Hr. Wörtz, Hr. Plugge
Firma Zint, Büro für Stadtplanung:	Hr. Zint, Hr. Häussler

Präsentation:

Herr Jescheck begrüßt die zahlreichen Anwesenden (ca. 120 Bürger/-innen sowie Stadträte/innen). Er stellt den (überarbeiteten) Rahmenplan, den Bebauungsplan (B-Plan), die städtebaulichen Kennziffern sowie die Verfahrensschritte vor.

Herr Wörtz erläutert Konzept und Architektur anhand von Plänen und Modellfotos.

Die winkelartige Wohnanlage mit verschiedenen gestaffelten Gebäudehöhen (drei Voll- und ein Staffelgeschoss) und Körnungen gruppiert sich um einen Anger. Die seit der Überarbeitung vergrößerte Öffnung zwischen den Gebäuden und die Schrägstellung der Gebäude führen zu einer Aufweitung des Hofinnenraums und bilden eine begrünte zweihöfige Anlage. Die begrünte Tiefgarage nimmt den ruhenden Verkehr auf, oberirdische Besucherparkplätze stehen zur Verfügung. Die Grenzabstände wurden um 50% erhöht, es entstehen große Grünflächen (Pflanzgebot). Ein neu angelegter barrierefreier Weg erschließt das Areal in Nord-Süd-Richtung. Ortsbildene Großbäume werden erhalten, die Gesamtanlage wird eingegrünt.

Herr Eberhardt bestätigt den Erhalt des ehemaligen Krankenhauses und plant hier eine umgebungsvertägliche Nutzung. Er informiert sowohl über den geplanten 2. Bauabschnitt im östlichen Bereich (separater B-Plan). Momentan verhandle er betr. zukünftiger Nutzung im ehemaligen Krankenhaus.

Diskussion

Bürger/-innen (B): Die Bauweise sei strukturfremd. Die Bauweise widerspräche der umgebenden, kleinteiligen Einfamilienhausbebauung

Antwort (A): Seitens Verwaltung handelt es sich um eine moderate, angemessene Verdichtung. Die gesetzlichen Obergrenzen des § 17 BauNVO werden unterschritten.

In der Überarbeitung wurden bereits Gebäudehöhen reduziert, die Grünräume zwischen den Gebäudekörpern wurden deutlich erweitert, die Abstandsflächen sind bewusst um 50% erhöht.

Zu **Besonnung, Dichte und Staffelgeschosse**

B: Die Reduktion der Gebäudehöhe, der (Teil)-Rückbau des Gebäudeteils D wird gefordert. Die Beschattung der bestehenden Gebäude im nördlichen Bereich wird als nicht zuzumutbar bezeichnet.

A: Über die derzeitige, laufende Nachbearbeitung der Besonnungsstudie wird informiert. Untersucht werden soll, ob die Besonnung verbessert werden kann. Herr Eberhardt sichert eine ca. zweistündige Besonnung zu.

Mit dem evtl. Wegfall des Gebäudeteils D setzt sich abschließend der Gemeinderat auseinander. Die öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander abgewogen.

Zu **Staffelgeschosse**

B: Eine Erläuterung des Begriffs Staffelgeschoss wird gefordert.

A: Die LBO definiert Nicht-Vollgeschosse als oberste Geschosse, bei denen weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Zum **Verfahren:**

B: Ist der Bebauungsplan notwendig, um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern?

A: Ja.

Zum **Thema Fußweg:**

B: Wird der Fußweg in Nord-Süd-Richtung, z.B. mittels Gehrecht, rechtlich gesichert?

A: Ja.

B: Wird Flurstück 3299/1 (Fünf-Bäume Weg) durchgängig und ständig befahrbar sein?

A: Der Bebauungsplan ändert die Befahrbarkeit nicht.

Zum **ruhenden Verkehr**

B: Durch die Neubebauung würde die Parksituation nicht wesentlich verbessert werden. Schon heute wird in den Abendstunden der Maienweg stark zugeparkt, auch bedingt durch angrenzende fußläufige Nutzung (z. B. TSG). Die Anzahl der Besucherparkplätze wird als zu gering eingeschätzt.

A: Stellplätze werden in ausreichender Anzahl errichtet, nämlich 1,2 Stellplätze/WE (ca. 62 Stpl. bei ca. 49 Whg.en).

Zum **Baumbestand**

B: Der alte Baumbestand sei charakteristisch und prägend für das Quartier. Hierfür bilden die geplanten Neupflanzungen auf der Tiefgarage keinen adäquaten Ersatz. Der Obstbaumbestand soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

A: Nur die Bäume außerhalb des Baufeldes werden erhalten, sie sind im B-Plan festgesetzt. Der Innenhof wird begrünt. Bestehende Bäume werden, sofern möglich, erhalten. Zusätzliche Bäume werden mittels Aussparungen in der Tiefgarage gepflanzt. Die geplante Bebauung wird eingegrünt (Stichwort Pflanzgebot). Baumfällarbeiten erfolgen unter baubiologischer Begleitung. Die Flächenräumung soll zeitnah erfolgen.

Zur **Barrierefreiheit**

B: Ist die Barrierefreiheit der Grund für die Viergeschossigkeit?

A: Nein.

Zur **Baustellenlogistik / -zeitplan**

B: Der Zeitraum der Bauausführung soll möglichst knapp gehalten werden.

A: Der 2. Bauabschnitt (BA) soll als Logistik- und Wendefläche dienen. Beide BA sollen zeitnah realisiert werden: der 1. BA wird im Herbst 2015 erwartet und soll im Frühjahr 2017 abgeschlossen sein. Das Beweissicherungsverfahren findet Anwendung.

Herr Jescheck dankt für die ausgesprochen faire Diskussion. Der gute Dialog soll auch weiterhin beibehalten und gepflegt werden.

i.A. J. Ludwigs

Ulm, 03.02.2015: \SUB\SUB III\03_Stadtplanung\01_Bebauungspläne\BPläne im Verfahren\Krankenhaus Söflingen_Maienweg 12\BPlanverfahren\Auslegung\Anlage 10 ProfFrühzeitige.doc