



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 11.06.2015
Geschäftszeichen SUB-Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.07.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 306/15

Betreff: Geplante Erweiterung Bethesda-Klinik
- Bericht über den Stand des Projekts und über die Änderung des
Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zollernring
- Pfefflinger Straße" -

Anlagen: 1 Durchführungsvertrag (Anlage 1)
1 Antrag 186/2014 der Grüne Fraktion Ulm (Anlage 2)

Antrag:

1. Der Bericht über den Stand des Projekts und über die Änderung des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zollernring – Pfefflinger Straße“ zur Kenntnis zu nehmen.
2. Den Antrag 186/2014 für behandelt zu erklären.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 2, BM 3, C 3, LI, OB, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Beschlusslage

Beschluss der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zollernring – Pfefflinger Straße" sowie Zustimmung zum Durchführungsvertrag durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 15.12.2010 (s. GD 403/10).

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat im Jahr 2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zollernring – Pfefflinger Straße" als Satzung beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplans ist einerseits die Erweiterung der Bethesda-Klinik am Zollernring um medizinische Einrichtungen; darüber hinaus soll auf dem südöstlich anschließenden Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftsschule zwischen Zollernring und Pionierstraße ein Neubau für Pflegegruppen und betreute Seniorenwohnungen entstehen.

Infolge eines Wechsels der Vorhabenträgerschaft von der Bethanien Diakonissen-Stiftung zur AGAPLESION BETHESDA KLINIK ULM gemeinnützige GmbH und infolge einer Reihe personeller Veränderungen auf Seiten der Bauherrschaft war die Umsetzung des Projektes nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ins Stocken geraten.

Als neue Vorhabenträgerin hat die AGAPLESION BETHESDA KLINIK ULM gGmbH nun das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Projekt wieder aufgenommen und die Absicht bekundet, dieses kurzfristig umzusetzen. Der Bauantrag wird voraussichtlich im IV. Quartal 2015 bei der Baurechtsbehörde eingereicht; der Beginn der Bauarbeiten ist für das II. Quartal 2016 vorgesehen.

3. Änderung der Planung

Nach dem mehrjährigen Projektstillstand hat die neue Vorhabenträgerin das ursprüngliche Projekt auf den Prüfstand gestellt und eruiert, inwieweit die Planung aus dem Jahr 2010 den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen noch gerecht wird. Die Vorhabenträgerin hat dabei einen Änderungsbedarf festgestellt, der zwar nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt, jedoch von den detaillierteren Beschreibungen im Durchführungsvertrag abweicht. Die Architekten haben Ihre Pläne inzwischen modifiziert und der Stadt zur Abstimmung vorgelegt. Die geplanten Änderungen betreffen im Wesentlichen die folgenden Bereiche:

- Änderung der Nutzungsverteilung über die Geschosse;
- Reduzierung der Flächen für betreutes Wohnen von vormals 68 auf nun 46 Wohneinheiten;
- Erweiterung der Pflegestationen von vormals 66 auf nun 90 Betten;
- Einrichtung einer stationären REHA mit 34 Betten.

Infolgedessen:

- Reduzierung der Anzahl baurechtlich notwendiger Stellplätze von vormals 71 auf nun 58 St. (Mit insgesamt 72 Stellplätzen in der neuen Tiefgarage weist das Projekt einen Stellplatzüberhang aus.)

Erschließung und Kubatur der Baukörper bleiben von diesen Änderungen unberührt. Der gestalterische Duktus der Fassaden bleibt ebenfalls erhalten. Die Fassaden wurden lediglich der geänderten Nutzungsverteilung entsprechend modifiziert.

Detaillierte Informationen über den geänderten Entwurf können den zur Sitzung ausgehängten Plänen entnommen werden.

1. Änderung des Durchführungsvertrags

Infolge des Wechsels der Trägerschaft, der geänderten Fristen sowie der Änderungen am Vorhaben- und Erschließungsplan musste der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachverhandelt und modifiziert werden. Im Einzelnen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Einsetzung der AGAPLESION BETHESDA KLINIK ULM gemeinnützige GmbH als neue Vorhabenträgerin (vgl. § 1)
- Modifizierung der Nutzungsbeschreibung entsprechend den geänderten Bedürfnissen der Vorhabenträgerin (vgl. § 3)
- Anpassung der Fristen für die Einreichung eines Bauantrags bzw. für die Baufertigstellung an die aktualisierte Terminplanung. (vgl. § 4; Anm.: Datum der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 30.12.2010).

2. Anträge des Gemeinderats

Mit dem vorliegenden Bericht wird dem Antrag 186/2014 der Grüne Fraktion Ulm³ entsprochen. Die RPG Mitte/Ost wird im Nachgang zur Beratung im Fachbereichsausschuss informiert.