

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.01.2019		
Geschäftszeichen	SUB III		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 19.03.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 27.03.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 005/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dreifaltigkeitshof"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan, ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart	(Anlage 5.1 - 5.9)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nur elektronisch	(Anlage 6.1 - 6.11)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 7.1 - 7.7)
	1	Artenschutzfachliche Stellungnahme nur elektronisch	(Anlage 8)
	1	Schalltechnisches Gutachten nur elektronisch	(Anlage 9)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen	(Anlage 10)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Dreifaltigkeitshof" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

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

3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dreifaltigkeitshof" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.01.2019 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 25.01.2019 hierzu festzulegen.

i.V. Rimmele

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet liegt im Bereich der Neuen Straße 114/1, 114/2, 116 und Adlerbastei 5 am südöstlichen Rand der Ulmer Innenstadt. Das Grundstück ist derzeit mit dem Baukörper des Pflegeheims Dreifaltigkeitshof bebaut, welcher sich in zwei Gebäudeteile gliedert. Der westliche Gebäudeteil wurde seit seiner Inbetriebnahme im Jahr 1955 erweitert und umgebaut. Der östliche Gebäudeteil wurde im Jahr 1991 als Anbau mit weiteren Pflegeplätzen angefügt.

Der östliche halbrunde Gebäudeteil besteht aus 5 Geschossen mit einer Satteldachausbildung sowie einem viergeschossigen vorgerückten Anbau mit Flachdach. Der westliche Gebäudeteil bildet eine zur Donau hin geöffnete U-Form mit 4 Geschossen im Bereich der Adlerbastei und ebenfalls einer Satteldachausbildung. Von der Neuen Straße aus wird das Gebäude aufgrund des Geländeverlaufs als 4-geschossig mit einem Hochparterre wahrgenommen.

Die Haupteinschließung der beiden Gebäudeteile findet über die Auffahrt vor dem östlichen Gebäudeteil von der Neuen Straße aus statt. Direkt östlich daran angrenzend befindet sich von der Neuen Straße ausgehend die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage.

Westlich angrenzend liegen der Benderhof sowie die Dreifaltigkeitskirche mit dem Haus der Begegnung. Direkt nördlich grenzen der Straßenraum der Neuen Straße und östlich eine größere Grünfläche an. Im Süden führt ein Fußweg auf der denkmalgeschützten Adlerbastei entlang, über welchen man an das Donauufer gelangt.

Im weiteren Umfeld befinden sich nördlich die Spitalhof-Gemeinschaftsschule sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

1.2. Verkehr

Die Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt von der Neuen Straße aus.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um die Gebäude herum bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion nahezu erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in der bestehenden Tiefgarage und in einer zusätzlichen Tiefgarage, welche von der Neuen Straße aus über den Benderhof erschlossen wird, untergebracht.

1.3. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

1.4. Neubebauung

Durch die Neubebauung werden das bestehende Pflegeangebot erweitert und zusätzlich Räume für eine Kita sowie betreute Seniorenwohnungen geschaffen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 u. 2, § 4 Abs. 1 u. 2, § 10, § 12 und § 13a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 254, Nr. 6/2 (Teilfläche des Benderhofs), Nr. 10 (Teilfläche der Neuen Straße) und Nr. 379 (Teilfläche der Adlerbastei). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.647 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin (Evangelische Heimstiftung GmbH).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

- a) Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:
 - Plan Nr. 110.2 / 58 gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 24.04.1957 Nr. I 5 Ho-2206-46-Ulm/17
 - Plan Nr. 110.2 / 87 in Kraft getreten am 10.03.1988
 - Plan Nr. 110.3 / 32 in Kraft getreten am 31.05.1990

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird gemäß §§ 12 und 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.647 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros ARP aus Stuttgart ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.05.2018.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 12.05.2018.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018.
- d) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.10.2018.
- e) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 06.10.2018.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Im Bereich des Dreifaltigkeitshofs in Ulm betreibt die Vorhabenträgerin (Evangelische Heimstiftung GmbH) eine Pflegeeinrichtung mit 134 Pflegeplätzen. Der Gebäudekomplex ist in zwei Baukörper gegliedert, ein halbrunder Gebäudeteil im Osten sowie ein U-förmiger Gebäudeteil im Westen. Der im Jahr 1955 in Betrieb genommene westliche Teilbereich soll aufgrund eines Sanierungsrückstands durch einen Neubau ersetzt werden.

Es ist vorgesehen, diesen Gebäudeteil zurückzubauen und durch einen Neubau mit ca. 75 Pflegeplätzen, ca. 29 betreuten Seniorenwohnungen und einem dreigruppigen Kindergarten zu ersetzen. Der Neubau wird direkt an den östlich verbleibenden Gebäudeteil angebunden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Gebäudehöhen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

7.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Gebäudes wurde eine Mehrfachbeauftragung mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. Hierbei wurde der Entwurf des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) für die Weiterbearbeitung prämiert und auf dessen Grundlage ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Die Neubaukonzeption sieht einen L-förmigen Grundkörper vor, der an den bestehenden östlichen Gebäudeteil des Dreifaltigkeitshofs anschließt und das Gesamtkonzept vervollständigt. Durch die Neubebauung werden zwei städtebaulich wichtige Raumkanten ausgebildet: ein straßenbegleitender Baukörper im Norden sowie eine geschlossene Bauflucht im Westen, die den Benderhof räumlich fasst. Der südwestliche Gebäudeabschluss, welcher sich zur Donau hin orientiert und gleichzeitig den großzügigen Innenhof rahmt, kragt ab dem 1. OG in allen Geschossen aus und springt dann im 4. OG wieder als Staffelgeschoss zurück.

Transparente Glasfugen im westlichen Bereich sowie im Anschluss an den Bestand trennen die Baukörper optisch voneinander, sodass diese als Einzelbaukörper erkennbar bleiben.

Das Gebäude weist vom Innenhof an der Adlerbastei sowie vom Benderhof aus betrachtet sechs Geschosse mit Flachdachausbildung auf. Das oberste Geschoss des westlichen Gebäudeteils wird dabei als Staffelgeschoss ausgebildet. Von der Neuen Straße aus wird das Gebäude als fünf Geschosse mit einem Hochparterre wahrgenommen.

Die bestehende Eingangssituation von der Neuen Straße aus mit der kreisförmigen Vorfahrt wird beibehalten und durch den neu geplanten Baukörper gefasst. Vom Bereich des Benderhofs aus erfolgt ein gemeinsamer Zugang für die Seniorenwohnungen, die Kita, die Tagespflege und die Physiotherapie. Ebenso wird die neue Tiefgarage vom Benderhof aus erschlossen.

Im Bereich des Innenhofs ist eine Gemeinschaftsfläche für Senioren sowie im westlichen Teil der Außenspielbereich für die Kinderkrippe vorgesehen. Für die größeren Kinder (Kindergarten) ist die Mitbenutzung der Außenspielfläche des westlich auf dem Flurstück Nr. 6/1 bestehenden Kindergartens geplant. Zur Sicherung der Anbindung der Außenspielfläche des Kindergartens wird im südlichen Bereich des Benderhofs (über dem

Durchlass zum Rosengarten) ein Gehrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 254 festgesetzt.

Im Gartengeschoß ist die Tagespflege für 15 Personen sowie die untere Ebene der Kindertagesstätte (Kita) geplant. Im Erdgeschoß sind weitere Räume der Kita, Physiotherapieräume und Räume des Pflegeheims verortet. Ab dem 1. Obergeschoß befinden sich im westlichen Gebäudeteil die betreuten Seniorenwohnungen und im straßenbegleitenden Baukörper weitere Räume des Pflegeheims.

Das Gebäude verbindet die unterschiedlichen Höhenlagen im Bereich der Adlerbastei mit ca. 476,78 m ü. NN und der Neuen Straße mit ca. 474,69 m ü. NN. Das Erdgeschoß liegt auf einer Höhe von ca. 476,66 m ü. NN. Die Gebäudeoberkante ist mit einer absoluten Höhe von ca. 492,28 m ü. NN geplant, was einer relativen Höhe von ca. 15,62 m über dem Erdgeschoß (Hochparterre) bzw. ca. 17,59 m über dem Niveau der Neuen Straße entspricht.

Durch die Neubebauung werden das bestehende Pflegeangebot erweitert und zusätzlich Räume für eine Kita sowie betreute Seniorenwohnungen geschaffen.

Die Realisierung des Neubauprojekts erfolgt in einem Bauabschnitt. Die aus dem abzureißenden Gebäudeteil notwendige Technik wird interimsmäßig in den zu erhaltenden Gebäudeteil verlegt. Die Bewohner des abzureißenden Gebäudeteils werden während der Bauphase an einem externen Standort (Dornstadt) untergebracht.

7.3. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 10 bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 7 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheitsamt
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

Die Stellungnahmen der Leitungsträger (FUG, Unitymedia), des RP Freiburg, des Landratsamts Alb-Donau-Kreis und des Polizeipräsidiums Ulm sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH weist in ihrer Stellungnahme im Wesentlichen darauf hin, dass für das neu geplante Bauvorhaben (bereits wie im Bestand) eine private Trafostation vorgesehen bzw. die bisherige Trafostation weiter genutzt werden muss. Die Vorhabenträgerin wird sich bzgl. der Trafostation mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in Verbindung setzen.

Die EBU verweist in ihrer Stellungnahme im Wesentlichen auf den bestehenden Mischwasserkanal, welcher das Baugrundstück in Nord-Südrichtung durchquert. Dieser wird über ein Leitungsrecht gesichert. Die Zugänglichkeit über die beiden bestehenden Schachtbauwerke muss zwingend erhalten bleiben. Die EBU wird im Zuge der weiteren Planung weiterhin beteiligt.

8.3. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber der Auslegung

Aufgrund der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

- Anpassung der Baumstandorte innerhalb des Baugrundstückes sowie außerhalb im Bereich der Treppenanlage zum Benderhof
- Ergänzung einer Festsetzung zu den Einfriedungen
- Geringfügige Anpassung der Gebäudehöhen in den Vorhabenplänen
- Geringfügige Fassadenänderungen in den Vorhabenplänen
- Ergänzung und Anpassung der Dachaufbauten (Lichtkuppeln, RWA, Aufzugsüberfahrten) in den Vorhabenplänen
- Vergrößerung der Dachterrassen in den Vorhabenplänen
- Geringfügige Anpassung der Grundrisse in den Vorhabenplänen
- Angleichung der Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen den Baukörpern B und C in den Vorhabenplänen

Durch die eingearbeiteten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein erneuter materieller Regelungsbedarf, so dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen werden kann.

9. **Beschlussfassung**

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2019 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 25.01.2019 hierzu festgelegt werden.