



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dreifaltigkeitshof“**

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.05.2018 bis einschl. 22.06.2018 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheitsamt
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Regionalverband Donau-Iller
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Feuerwehr Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Evangelische Gesamtkirchengemeinde
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 07.06.2018
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), mit Schreiben vom 18.06.2018
- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 20.06.2018
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 21.06.2018
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung, mit Schreiben vom 21.06.2018

Von den folgenden 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b><u>Fernwärme Ulm (FUG),</u></b>  <b>Schreiben vom 22.05.2018 (Anlage 6.1)</b></p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dreifaltigkeitshof“ von Seiten der FUG keine Einwände.  Das bestehende Pflegeheim ist an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollte die FUG frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss.  Das neu zu erstellende Gebäude kann ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Hinblick auf den Rückbau der bestehenden Leitungen sowie die Möglichkeit zum Anschluss des geplanten Gebäudes an das Fernwärmenetz zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Maßnahmen werden frühzeitig vor Baubeginn mit der FUG abgestimmt.</p>
<p><b><u>Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH,</u></b>  <b>Schreiben vom 25.05.2018 (Anlage 6.2)</b></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsleitungen der Unitymedia BW GmbH. Diese ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit rückmelden wird. Bis dahin wird um eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet, sondern um die Neubebauung eines bereits erschlossenen Grundstücksteils. Die Leitungen der Unitymedia BW liegen im Bereich der Neuen Straße und sind somit jederzeit zugänglich und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Innerhalb der Bauflächen befinden sich lediglich Hausanschlüsse, die vor Beginn der Abrissarbeiten zurückgebaut werden müssen. Die Stellungnahme wird deshalb zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Unitymedia BW GmbH wird weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm,</u></b>  <b>Email vom 04.06.2018 (Anlage 6.3)</b></p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht</u></p> <p>Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten rät das Polizeipräsidium Ulm zur Beachtung dieser Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft wer-</li> </ul>	<p>Die Ein- und Ausfahrt zur neuen Tiefgarage befindet sich auf der westlichen Gebäudeseite, zum Benderhof hin orientiert. Durch die Lage abseits der Neuen Straße zum deutlich weniger frequentierten Benderhof wird ein sicheres Ein- und Ausfahren aus der Tiefgarage ermöglicht. Des Weiteren ist angedacht, durch einen flan-</p>

<p>den. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</li><li>• Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegenden Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.</li></ul> <p><u>Aus kriminalpräventiver Sicht</u> Bei der weiterführenden Gestaltung, insb. Begrünung ist auf die Vermeidung von „Angsträumen“ hinzuwirken. Hierbei ist besonders auf das gesteigerte Sicherheitsempfinden von älteren, gebrechlichen und auch pflegebedürftigen Personen einzugehen. Weiterhin ist eine hofbildende Bauweise (z.B. um eine Wendeanlage oder eine Gemeinschaftsfläche) zu bevorzugen. Diese Bauweise ermöglicht soziale Kontrolle und schafft sichere Aufenthaltsorte u.a. für ältere Personen und stärkt somit auch das Wir-Gefühl.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>kierenden Grünstreifen die Tiefgaragenzufahrt von dem Fußgängerbereich zu trennen, bevor ein Ausfahren in Richtung Neue Straße erfolgen kann. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiraumplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Ein Aufstellen der einfahrenden Fahrzeuge findet im Benderhof statt. Aufgrund dessen, dass sich der Benderhof abseits der Neuen Straße befindet und nur mäßig frequentiert ist, kommt es zu keinen wesentlichen Einschränkungen des Verkehrsflusses.</p> <p>Da sich die Ein- und Ausfahrt zur neuen Tiefgarage im verkehrsberuhigten Bereich des Benderhofs befindet, ist hier eine Parkierung nur innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzbereiche zulässig. Des Weiteren ist der Bereich des Benderhofes mit einem einheitlichen Niveau ohne eine Trennung der Verkehrsarten ausgebildet. Aus diesen Gründen wird von einer weiteren Kennzeichnung der Tiefgaragenzufahrt (z.B. wie vorgeschlagen durch abgesenkte Bordsteine) abgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiraumplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Das neue Gebäude ist nach wie vor in einer hofbildenden Bauweise um eine gemeinschaftliche Grünfläche geplant. Die neue Bebauung lässt aufgrund ihrer geplanten Form gegenüber der momentanen Bebauung nach Osten mehr Freifläche zu, was u.a. mehr Helligkeit auf der Gemeinschaftsfläche erzeugt.</p> <p>Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
--	---

**Deutsche Telekom Technik GmbH,**  
**Schreiben vom 18.06.2018 (Anlage 6.4)**

Gegen die Planung hat die Telekom keine Einwände.

Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Hierbei handelt es sich um den bestehenden Hausanschluss. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Gehsteigbereich.

Zur Versorgung des Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Die Deutsche Telekom bittet zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten.

Die Deutsche Telekom bittet über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mind. 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden, damit Maßnahmen mit der Vorhabenträgerin und anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.

Die Deutsche Telekom bittet, der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme den aktuellen Leitungsbestand über die zentrale Trassenauskunft zu erheben.

Die Leitungen der Deutschen Telekom befinden sich im nördlichen Bereich der Neuen Straße. Aufgrund der Lage im öffentlichen Raum sind diese jederzeit zugänglich und werden durch die Planung nicht tangiert. Innerhalb der Bauflächen befindet sich lediglich ein Hausanschluss, der vor Beginn der Abrissarbeiten zurückgebaut werden muss.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Deutsche Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.

**Nachbarschaftsverband Ulm,**  
**Schreiben vom 18.06.2018 (Anlage 6.5)**

Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier gemischte Baufläche 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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU),  
Schreiben vom 19.06.2018 (Anlage 6.6)**

Die Strom-, TK-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherren getrennt werden.

In dem bestehenden Gebäude befindet sich eine private Trafostation. Für das neu geplante Bauvorhaben muss ebenfalls eine private Trafostation vorgesehen werden, bzw. die bisherige Trafostation zur Versorgung des Bestandes weiter genutzt werden.

Die SWU würde nach Möglichkeit eine freistehende Trafostation bevorzugen. Falls dies nicht möglich ist, benötigt die SWU einen geeigneten Standort innerhalb eines Gebäudes. Die Größe des Standortes ist abhängig von der Bebauung und somit von der benötigten elektrischen Leistung. Hierzu benötigt die SWU bauseitige Angaben zur elektrischen Leistung.

Folgende Mindestanforderungen an den Standort innerhalb eines Gebäudes können jetzt schon benannt werden:

- Station im EG an einer Außenwand
- Min. zwei Zugänge zu den Räumen
- Höhe min. 3,30 m (Raumhöhe 2,50 m + 0,80 m Kabelkeller)
- Uneingeschränkter Zugang (24/7) zur Station -> eigenen Schließzylinder

Weitere Angaben können erst nach Übermittlung der benötigten elektrischen Leistung gemacht werden.

Auf der nördlichen Seite des bestehenden Gebäudes verläuft eine Mittelspannungs- und Steuerkabeltrasse zur bestehenden Trafostation. Der geplante Neubau überbaut diese Trasse. Die Kabel müssen im Zuge der Baumaßnahme umgelegt, bzw. neu verlegt werden. Die Kosten dieser Umlegung trägt der Verursacher.

Am bestehenden Gebäude sind Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung (z.B. Anker der Seilleuchten) angebracht.

Falls es für die Baumaßnahme notwendig ist Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung abzubauen bzw. diese beeinträchtigt werden, bittet die SWU um frühzeitige Abstimmung zur Planung u.a. für den Abbau, die Errichtung eines Provisoriums und das Wiederanbringen am Gebäude.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die SWU wird frühzeitig vor Abbruch des Gebäudes in die weitere Planung eingebunden.

Die bestehende Trafostation wird in Abstimmung mit der SWU versetzt bzw. ersetzt. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Kosten werden von der Vorhabenträgerin als Verursacherin der Maßnahme getragen.

Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäudeplanung weitergeleitet.

Die bestehende Straßenbeleuchtung wird in Abstimmung mit der SWU abgebaut, provisorisch ersetzt und wieder am Gebäude befestigt.

<p>Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt abzustimmen.</p> <p>Falls das Gebäude eine <i>neue</i> Fassade bekommt, sollte auch der Fassadenbauer frühzeitig die öffentliche Straßenbeleuchtung in seiner Planung berücksichtigen und z.B. entsprechende Fassadenanker einplanen und diese mit der SWU abstimmen.</p> <p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu Ulm Netze GmbH möglich. Die SWU bittet um Beachtung und frühestmögliche Information zu weiteren Schritten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die SWU wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 19.06.2018 (Anlage 6.7)</u></b></p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lößführender Fließerde mit einer unbekanntem Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Für den Bereich der neuen Bebauung des Dreifaltigkeitshofs wurde von der Vorhabenträgerin eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Die Untersuchung trifft Aussagen zur Anböschung der Baugrube sowie zur bautechnischen Ausgestaltung der Rückverankerung eines möglichen Baugrubenverbaus. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in die weitere Planung eingearbeitet. Von einer Aufnahme der vorgeschlagenen Hinweise wird deshalb abgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Für den Bereich der neuen Bebauung des Dreifaltigkeitshofs wurde von der Vorhabenträgerin eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Die daraus resultierenden Ergebnisse wurden bei der weiteren Gebäudeplanung berücksichtigt.</p>
<p><b><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis-</u></b> <b><u>Kreisgesundheits,</u></b> <b>Schreiben vom 19.06.2018 (Anlage 6.8)</b></p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Der Neubau der Kita, des Pflegeheimes (Seniorenwohnungen/Tagespflege) und der Physiotherapie sind unter Beachtung der hygienerechtlichen Bestimmungen so zu planen, zu bauen, einzurichten und instand zu halten, dass die Sicherheit und das Wohl der zu Betreuenden gewährleistet werden. Die hygienerechtlichen Bestimmungen und fachliche Empfehlungen/Standards sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten (zum Beispiel die Vorgaben des Infektionsschutzgesetzes, des Hygieneleitfadens für die Kindertagesbetreuung, der Trinkwasserverordnung, die technischen Regeln für Biologische Arbeitsstoffe, der Rahmen-Hygieneplan für Alten- und Altenpflegeheime, die Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts und Landesgesundheitsamts).</p> <p><b><u>Hinweis:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Träger bzw. Betreiber von Einrichtungen mit infektionshygienischer Relevanz muss das Gesundheitsamt rechtzeitig mit geeigneten Planunterlagen über das Bauvorhaben informieren.</li><li>- Für jede Einrichtung ist ein Hygieneplan zu erstellen und anzuwenden.</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Belange des Infektionsschutzes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und können in diesem Rahmen nicht geregelt bzw. festgesetzt werden. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Planung wird rechtzeitig mit dem Gesundheitsamt abgestimmt.</p>

**Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt  
für Denkmalpflege,  
Email vom 25.07.2018 (Anlage 6.9)**

Archäologische Denkmalpflege

1.) Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Bestandsschutzfläche der Innenstadt von Ulm. Abgegangenes Heiliggeistspital mit abgegangener Spitalkirche „Zum Heiligen Geist“ sowie abgegangenen Spitalfriedhof, Bereich Neue Straße.

Die Anfänge des Spitals zum Heiligen Geist liegen im zweiten Viertel des 13. Jahrhunderts. 1297 wurde das Spital durch einen Brand zerstört. Der Wiederaufbau war zu Beginn des 14. Jahrhunderts noch im Gang. Im Zuge der Stadterweiterung des frühen 14. Jahrhunderts wurde die Spitalanlage in den Mauerbering einbezogen. 1419 übernahm die Stadt durch die Einsetzung städtischer Pfleger die Verwaltung des Spitals. Das Spital bestand aus zwei Höfen, um die sich die Baulichkeiten gruppieren: der kleinere westliche Hof mit der „Dürftigen Stube“ - dem Wohn- und Schlafräum der gesunden und kranken Pfründner - und der östliche Hof mit dem Spitalmeisterhaus, das über eine Kapelle verfügte. Zwischen beiden Höfen lag die Spitalkirche. Die Kirche ist auf der Grundlage einer Stiftung der Familie Roth i.J. 1372 neu gebaut oder erweitert und mit dem Pfründnerhaus verbunden worden. Neben dem 1473 neu erbauten Pfründnerhaus erhob sich der hohe Spalturm; vielleicht handelte es sich bei diesem Turm um den alten Torturm vor der ehemaligen Donaubrücke (vor 1374). Bei Baumaßnahmen (vermutlich bei Errichtung der Dürftigen Stube) sollen Felix Fabri zufolge große Mengen menschlicher Knochen ausgegraben worden sein. Neben der Dürftigen Stube stand die Andreaskapelle, auch „Käppele“ genannt. Sie ist 1492 durch Felix Fabri bezeugt. 1532 wurde sie abgebrochen. Nach dem Bau der benachbarten Dreifaltigkeitskirche am Platz der früheren Dominikanerkirche (1621) diente die Spitalkirche als Schlafsaal. Wegen Baufälligkeit wurde sie 1819 abgebrochen. Der gesamte, 1944 beschädigte Spitalkomplex wurde nach 1950 abgerissen; mitten durch das Areal hat man die Neue Straße trassiert. Im nördlichen ehemaligen Spitalbereich befindet sich heute die Spitalhofschule; im südlichen Teil entstanden ebenfalls Neu-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Diese befindet sich diesbezüglich bereits in Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

bauten (Altersheim). Nach einer Sondage im Juni 2018 hat sich gezeigt, dass sich im südlichen Innenhof des Altersheims massive Auffüllungsschichten befinden, die vermutlich im Zuge des Neubaus eingebracht worden sind. Die topographische Situation westlich des Neubaus belegt, dass die Unterkellerung sich auf dem ursprünglichen Bodenniveau zu befinden scheint. Somit ist auch unterhalb der modernen Unterkellerung von erhaltenen Baustrukturen auszugehen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regt das Landesamt für Denkmalpflege Folgendes an:

Nach Abriss der Bestandsgebäude ist eine archäologische Rettungsgrabung erforderlich, bei der die Kulturdenkmale im Vorfeld der Baumaßnahme dokumentiert und geborgen werden müssen. Die Rettungsgrabung kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die

Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in Bezug auf den ehemaligen Spitalkomplex wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

<p>Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege bittet, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.</p>	<p>Der Hinweis zur Denkmalpflege wird im vorgeschlagenen Wortlaut unter Punkt 4.5. der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>
<p><b><u>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU), Schreiben vom 22.06.2018 (Anlage 6.10)</u></b></p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I)</u></p> <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasser-satzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.</p> <p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p>Der bestehende öffentliche Mischwasserkanal DN 800 in der Neuen Straße wurde im Zuge der Erweiterung des Seniorenwohnheims (Neue Str. 116) im Jahr 1993 erstellt. Eine erneute Kanalumverlegung ist deshalb zu vermeiden. Das UG ist so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen Außenkante Abwasserkanal und Baugrubenverbau (Außenkante) von 1,50 m eingehalten wird. Für das EG ist ein Abstand von min. 1,00 m von Außenkante Kanal bis zur Gebäudekante notwendig.</p> <p>Der bestehende öffentliche Mischwasserkanal DN 500 bzw. DN 600 unter dem Gebäude ist auf dem Flst. 254 bereits mit einem Leitungsrecht gesichert. Dies ist weiterhin aufrechtzuerhalten. Einer Überbauung wird -wie bisher- unter der Gewährleistung der Zugänglichkeit über Schacht 05005 088 und 00039 031 zugestimmt. Die EBU ist mit den Fachplanern bereits in Kon-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäude- und Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Um den bestehenden Mischwasserkanal entlang der Neuen Straße in seiner derzeitigen Lage zu erhalten, wurde das Untergeschoss des Gebäudes gegenüber der Außenwand des Garten- bzw. Erdgeschosses zurückversetzt. Dadurch können die in der Stellungnahme angegebenen Abstände zum bestehenden Kanal eingehalten werden. Die Planung wurde von Seiten der Vorhabenträgerin mit der EBU abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das bestehende Leitungsrecht wird weiterhin erhalten. Der weitere Umgang mit dem Mischwasserkanal wird von Seiten der Vorhabenträgerin mit der EBU abgestimmt.</p>

<p>takt. Die geforderten Unterlagen bzw. Pläne liegen derzeit nicht vor.</p> <p>In der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan soll der Punkt 3.7 komplett entfallen.</p> <p><u>Abfall- und Stadtreinigung (Abt II)</u> Der Containerstandort im Benderhof muss bestehen bleiben.</p>	<p>Der Punkt 3.7. „Niederschlagswasser“ der textlichen Festsetzungen wird herausgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Containerstandort im Benderhof wird durch die Planung nicht tangiert und bleibt somit erhalten.</p>
<p><b><u>SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 29.06.2018 (Anlage 6.11)</u></b></p> <p><u>Naturschutz</u> Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden keine Einwände gegen das geplante Bauplanverfahren erhoben.</p> <p><u>Artenschutz</u> Auf die Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§ 39 ff. BNatSchG) wird hingewiesen. Es muss vor allem darauf geachtet werden, dass in den Gehölzen keine besetzten Vogelnester vorhanden sind. Gehölz-entfernungen sind deshalb nur außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen (01.10. bis 28.02.).</p> <p>Der Grünflächengestaltungsplan ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Aus den anderen Bereichen SUB/V werden keine Einwände erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Der Freiflächengestaltungsplan wird vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm

SUB

Herr Kastler

Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 28. Mai 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	78				

Technische Betriebsführung  
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm  
Postfach 1740 / 89007 Ulm

Tel.: 07 31 / 39 92 -0  
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung

Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm  
Postfach 3867 / 89028 Ulm

Tel.: 07 31 / 1 66-0  
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen  
H. Nagel/RME

Durchwahl  
39 92 – 1 37

Datum  
22.05.2018

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dreifaltigkeitshof“, Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dreifaltigkeitshof“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das bestehende Pflegeheim ist an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollten wir frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss.

Das neu zu erstellende Gebäude kann ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Die Lage der bestehenden Leitungen ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.

M. Reiser

T. Nagel





Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Abteilung Städtebau und Baurecht I  
Herr Heinrich Kastler  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Kiewning  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-149  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 307605

Datum  
25.05.2018

Seite 1/1

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Dreifaltigkeitshof'**

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

#### **Unitymedia BW GmbH**

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Montag, 4. Juni 2018 13:18  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Cc:** ULM.PP.FEST.E.V.AKTENABLAGE  
**Betreff:** Anhörung zum Bebauungsplan Dreifaltigkeitshof Ulm vom 14.5.2018

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus verkehrlicher Sicht:

Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.
- Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Bei der weiterführenden Gestaltung, insb. Begrünung ist auf die Vermeidung von „Angsträumen“ hinzuwirken. Hierbei ist besonders auf das gesteigerte Sicherheitsempfinden von älteren, gebrechlichen und auch Pflegebedürftigen Personen einzugehen.

Weiterhin ist eine hofbildende Bauweise (z.B. um eine Wendeanlage oder eine Gemeinschaftsfläche) zu bevorzugen. Diese Bauweise ermöglicht soziale Kontrolle und schafft sichere Aufenthaltsorte u.a. für ältere Personen und stärkt somit auch das Wir-Gefühl.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Freundliche Grüße

Reiner Durst  
Polizeipräsidium Ulm  
Führungs- und Einsatzstab  
Einsatz/Verkehr  
Münsterplatz 47

89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: [www.polizei-ulm.de](http://www.polizei-ulm.de)

E-Mail Dienstweig: [ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto:ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de) (Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt)

E-Mail persönlich: [reiner.durst@polizei.bwl.de](mailto:reiner.durst@polizei.bwl.de) (keine Sichtung bei Abwesenheit)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB

z. Hd. Herrn Kastler

Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 21. Juni 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB III

**REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 14.05.2018**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721**DATUM** 18.06.2018**BETRIFFT** SUB I – Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dreifaltigkeitshof“

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Beiliegender Lageplan zu Ihrer Information.

Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Hierbei handelt es sich um den bestehenden Hausanschluss. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Gehsteigbereich.

Zur Versorgung des Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
PTI 22 Ulm, PB 5  
Olgastr. 63  
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenankunft [Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

  
Peter Mangold

i. A.

  
Ruben Miess



## Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm  
SUB I  
89070 Ulm

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bürgermeister Tim von Winning

Telefon (0731) 161-6000

Telefax (0731) 161-1632

Sachbearbeitung: S. Layer

Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon (0731) 161-6112

Telefax (0731) 161-1630

E-Mail [s.layer@ulm.de](mailto:s.layer@ulm.de)

Homepage [www.nachbarschaftsverband-ulm.de](http://www.nachbarschaftsverband-ulm.de)

Datum 18.06.2018

### **Bebauungsplanverfahren „Dreifaltigkeitshof“ der Stadt Ulm Ihr Schreiben vom 14.05.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier gemischte Baufläche 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

Tim von Winning  
Geschäftsführer



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 26. Juni 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm  
SUB I - Herrn Kastler  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

*Kopie an  
SUB III*

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH  
Karlsruhe 1-3  
89073 Ulm

Asset Management & Planung/Projektierung  
N 11  
Wolfgang Daubner/Corinna Kurtz  
Telefon 0731 166-10 85  
Telefax 0731 166-18 09  
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

19.06.2018

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dreifaltigkeitshof", Ulm

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dreifaltigkeitshof", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Die Strom-, TK-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden.

In dem bestehenden Gebäude befindet sich eine private Trafostation.

Für das neu geplante Bauvorhaben muss ebenfalls eine private Trafostation vorgesehen werden, bzw. die bisherige Trafostation zur Versorgung des Bestandes weiter genutzt werden.

Wir würden nach Möglichkeit eine freistehende Trafostation bevorzugen. Falls dies nicht möglich ist, benötigen wir einen geeigneten Standort innerhalb eines Gebäudes. Die Größe des Standortes ist abhängig von der Bebauung und somit von der benötigten elektrischen Leistung. Hierzu benötigen wir bauseitige Angaben zur elektrischen Leistung.

Folgende Mindestanforderungen an den Standort innerhalb eines Gebäudes können wir jetzt schon machen:

- Station im EG an einer Außenwand
- Min zwei Zugänge zu den Räumen
- Höhe min. 3,30 m (Raumhöhe 2,50 m + 0,80 m Kabelkeller)
- Uneingeschränkter Zugang (24/7) zur Station -> eigenen Schließzylinder

Weitere Angaben können erst nach Übermittlung der benötigten elektrischen Leistung gemacht werden.

Seite 1 von 2

Auf der nördlichen Seite des bestehenden Gebäudes verläuft eine Mittelspannungs- und Steuerkabeltrasse zur bestehenden Trafostation. Der geplante Neubau überbaut diese Trasse. Die Kabel müssen im Zuge der Baumaßnahme umgelegt, bzw. neu verlegt werden. Die Kosten dieser Umlegung trägt der Verursacher.

Am bestehenden Gebäude sind Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung (z.B. Anker der Seilleuchten) angebracht.

Falls es für Ihre Baumaßnahme notwendig ist Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung abzubauen bzw. diese beeinträchtigt werden, bitten wir um frühzeitige Abstimmung zur Planung u.a. für den Abbau, die Errichtung eines Provisoriums und das Wiederanbringen am Gebäude. Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt abzustimmen.

Falls das Gebäude eine Fassade bekommt, sollte auch der Fassadenbauer frühzeitig die öffentliche Straßenbeleuchtung in seiner Planung berücksichtigen und z.B. entsprechende Fassadenanker einplanen und diese mit uns abstimmen.

Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.

Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.

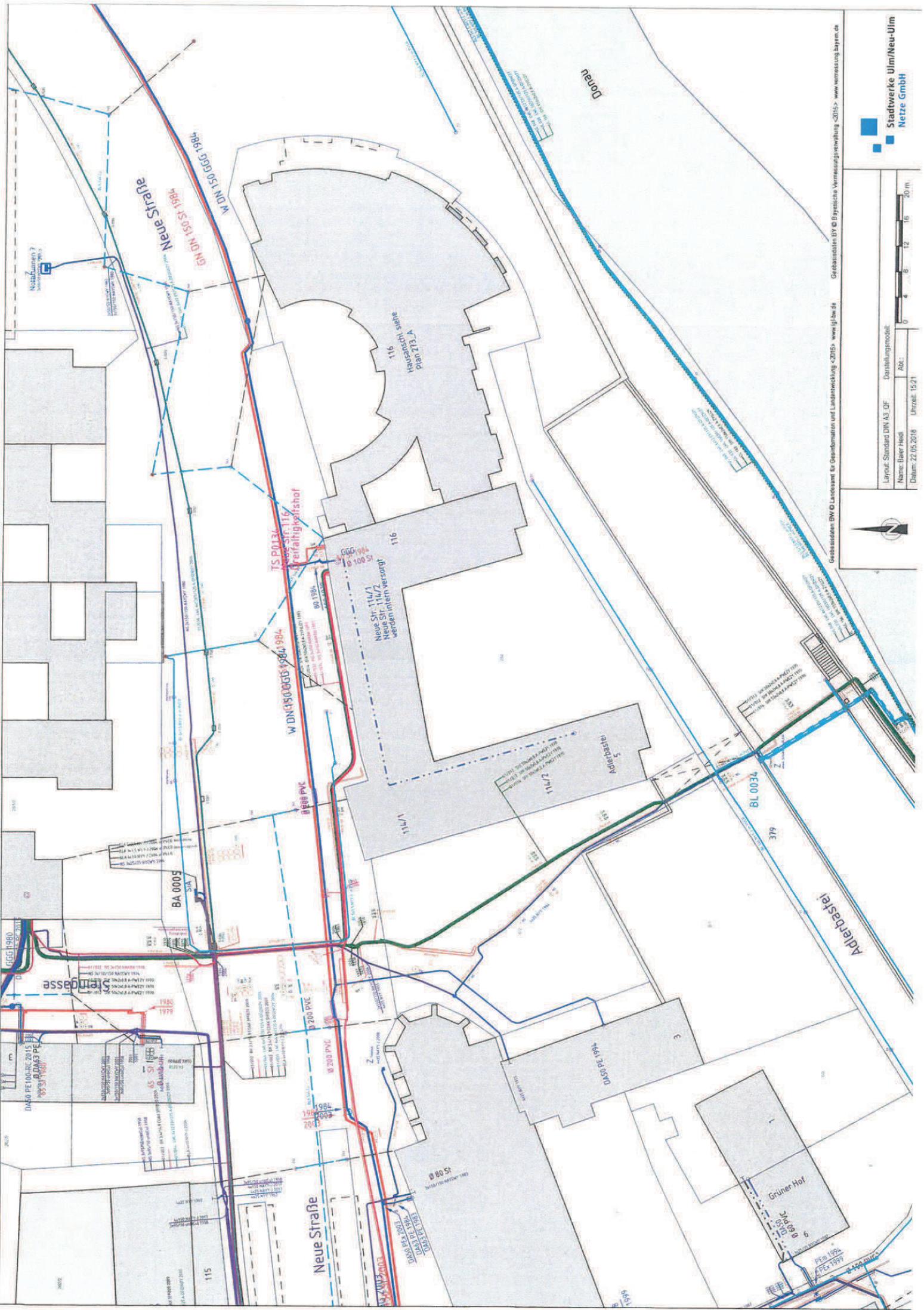
  
Hans-Peter Peschl

i. A.

  
Wolfgang Daubner

Anlage

Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser



Layout: Standard DW 43\_07 Darstellungsmittel:  
 Name: Baer Heidl Abt.:  
 Datum: 22.05.2018 Uhrzeit: 15:21

Gedruckt von DW 0 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung - 2015 - www.lgl.bw.de  
 Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung - 2015 - www.vermessung.bayern.de

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

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

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

Freiburg i. Br., 19.06.18  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Valentina Marker  
Aktenzeichen: 2511 // 18-04614

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dreifaltigkeitshof", Stadt Ulm  
(TK 25: Ulm - Südwest)**

**Durchführung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 14.05.2018

Anhörungsfrist 22.06.2018

### **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**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lößführender Fließerde mit einer unbekanntem Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Boden**

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

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

## **Grundwasser**

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

## **Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

## **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

## **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Valentina Marker

LANDRATSAMT  
**ALB-DONAU-KREIS**

Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 20. Juni 2018

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Stadt Ulm  
SUB  
Herr Kastler  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

**Susanne Dreher**  
Gesundheit  
Zimmer 2G-07  
**Telefon 0731 185-1703**  
Telefax 0731 185-1738  
E-Mail:  
susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

19. Juni 2018

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dreifaltigkeitshof“

Sehr geehrter Herr Kastler,

nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen.

Der Neubau der Kita, des Pflegeheimes (Seniorenwohnungen/Tagespflege) und der Physiotherapie sind unter Beachtung der hygienerechtlichen Bestimmungen so zu planen, zu bauen, einzurichten und instand zu halten, dass die Sicherheit und das Wohl der zu Betreuenden gewährleistet werden. Die hygienerechtlichen Bestimmungen und fachliche Empfehlungen/Standards sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten (zum Beispiel die Vorgaben des Infektionsschutzgesetzes, des Hygieneleitfadens für die Kindertagesbetreuung, der Trinkwasserverordnung, die technischen Regeln für Biologische Arbeitsstoffe, der Rahmen-Hygieneplan für Alten- und Altenpflegeheime, die Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts und Landesgesundheitsamts).

#### Hinweis:

- Der Träger bzw. Betreiber von Einrichtungen mit infektionshygienischer Relevanz muss das Gesundheitsamt rechtzeitig mit geeigneten Planunterlagen über das Bauvorhaben informieren.
- Für jede Einrichtung ist ein Hygieneplan zu erstellen und anzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Susanne Dreher

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS) [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 25. Juli 2018 17:11  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Cc:** Krumbach, Antje (Stadt Ulm); Grunert, Iris (RPS)  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungspaln "Dreifaltigkeitshof" - SN Archäologische Denkmalpflege

Sehr geehrter Herr Kastler,

anbei die Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege, zu der ich leider erst jetzt gekommen bin. Frau Krumbach hatte mich aber informiert, dass diese noch berücksichtigt werden kann.

#### 1.) Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Bestandsschutzfläche der Innenstadt von Ulm. Abgegangenes Heiliggeistspital mit abgegangener Spitalkirche „Zum Heiligen Geist“ sowie abgegangenen Spitalfriedhof, Bereich Neue Straße.

Die Anfänge des Spitals zum Heiligen Geist, liegen im zweiten Viertel des 13. Jahrhunderts. 1297 wurde das Spital durch einen Brand zerstört. Der Wiederaufbau war zu Beginn des 14. Jahrhunderts noch im Gang. Im Zuge der Stadterweiterung des frühen 14. Jahrhunderts wurde die Spitalanlage in den Mauerbering einbezogen. 1419 übernahm die Stadt durch die Einsetzung städtischer Pfleger die Verwaltung des Spitals. Das Spital bestand aus zwei Höfen, um die sich die Baulichkeiten gruppieren: der kleinere westliche Hof mit der „Dürftigen Stube“ - dem Wohn- und Schlafräum der gesunden und kranken Pfründner - und der östliche Hof mit dem Spitalmeisterhaus, das über eine Kapelle verfügte. Zwischen beiden Höfen lag die Spitalkirche. Die Kirche ist auf der Grundlage einer Stiftung der Familie Roth i.J. 1372 neu gebaut oder erweitert und mit dem Pfründnerhaus verbunden worden. Neben dem 1473 neu erbauten Pfründnerhaus erhob sich der hohe Spalturm; vielleicht handelte es sich bei diesem Turm um den alten Torturm vor der ehemaligen Donaubrücke (vor 1374). Bei Baumaßnahmen (vermutlich bei Errichtung der Dürftigen Stube) sollen Felix Fabri zufolge große Mengen menschlicher Knochen ausgegraben worden sein. Neben der Dürftigen Stube stand die Andreaskapelle, auch „Käppele“ genannt. Sie ist 1492 durch Felix Fabri bezeugt. 1532 wurde sie abgebrochen. Nach dem Bau der benachbarten Dreifaltigkeitskirche am Platz der früheren Dominikanerkirche (1621) diente die Spitalkirche als Schlafsaal. Wegen Baufälligkeit wurde sie 1819 abgebrochen. Der gesamte, 1944 beschädigte Spitalkomplex wurde nach 1950 abgerissen; mitten durch das Areal hat man die Neue Straße trassiert. Im nördlichen ehemaligen Spitalbereich befindet sich heute die Spitalhofschule; im südlichen Teil entstanden ebenfalls Neubauten (Altersheim). Nach einer Sondage im Juni 2018 hat sich gezeigt, dass im südlichen Innenhof des Altersheim massive Auffüllungsschichten befinden, die vermutlich im Zuge des Neubaus eingebracht worden. Die topographische Situation westlich des Neubaus belegt, dass die Unterkellerung sich auf dem ursprünglichen Bodenniveau zu befinden scheint. Somit ist auch unterhalb der modernen Unterkellerung von erhaltenen Baustrukturen auszugehen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

#### 2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Nach Abriss der Bestandsgebäude ist eine archäologische Rettungsgrabung erforderlich, bei der die Kulturdenkmale im Vorfeld der Baumaßnahme dokumentiert und geborgen werden müssen. Die Rettungsgrabung kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz ([Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de); Tel. 0711-904 45 142).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen  
Jonathan Scheschkewitz

Dr. Jonathan Scheschkewitz  
Landesamt für Denkmalpflege im  
Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung  
Stellvertretender Referatsleiter  
Fachbereichsleitung Mittelalter- und Neuzeitarchäologie  
Berliner Straße 12  
73728 Esslingen am Neckar

Telefon ++49 (0)711-904 45 142  
Telefax ++49 (0)711-904 45 147

E-Mail: [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de)

[www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM/HT/Sn

Ulm, 22.06.2018  
Nst.: 6693

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Dreifaltigkeitshof“**

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.

Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Der bestehende öffentliche Mischwasserkanal DN 800 in der Neuen Straße wurde im Zuge der Erweiterung des Seniorenwohnheims (Neue Str. 116) im Jahr 1993 erstellt. Eine erneute Kanalverlegung ist deshalb zu vermeiden. Das UG ist so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen Außenkante Abwasserkanal und Baugrubenverbau (Außenkante) von 1,50 m eingehalten wird. Für das EG ist ein Abstand von min. 1,00 m von Außenkante Kanal bis zur Gebäudekante notwendig.

Der bestehende öffentliche Mischwasserkanal DN 500 bzw. DN 600 unter dem Gebäude ist auf dem Flst 254 bereits mit einem Leitungsrecht gesichert. Dies ist weiterhin aufrechtzuerhalten. Einer Überbauung wird - wie bisher - unter der Gewährleistung der Zugänglichkeit über Schacht 05005 088 und 00039 031 zugestimmt.

Die EBU ist mit den Fachplanern bereits in Kontakt. Die geforderten Unterlagen bzw. Pläne liegen derzeit noch nicht vor.

In der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan soll der Punkt 3.7 komplett entfallen.

#### Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Der Containerstandort im Benderhof muss bestehen bleiben.

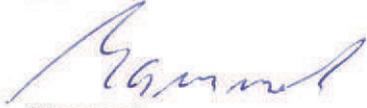
#### Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mammel', written in a cursive style.

Mammel

SUB V-174/18

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 02. Juli 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

29.06.2018  
Nst. 6048SUB IKopie an  
SUB IIIVorhabenbezogener Bebauungsplan "Dreifaltigkeitshof"  
Ihr Schreiben vom 14.05.2018

SUB V nimmt zu dem Baugesuch wie folgt Stellung:

**Naturschutz**

Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden keine Einwände gegen das geplante Bauplanverfahren erhoben.

**Artenschutz:**

Auf die Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§39 ff. BNatSchG) wird hingewiesen. Es muss vor allem darauf geachtet werden, dass in den Gehölzen keine besetzten Vogelnester vorhanden sind. Gehölzentfernungen sind deshalb nur außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen (01.10. bis 28.02.).

Der Grünflächengestaltungsplan ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aus den anderen Bereichen SUB V werden keine Einwände erhoben.

I. A.



Krepf