



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 22.09.2016  
Geschäftszeichen SUB III-Rz  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 18.10.2016 TOP  
Behandlung öffentlich GD 374/16

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan-Vorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan, BW Architekten	(Anlagen 5.1 – 5.16)
1	Antrag Vorhabenträgerin	(Anlage 6)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg" innerhalb des im Plan vom 22.09.2016 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:

C 3. LI, OB, VGV

---

---

---

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau von 2 Wohngebäuden auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Söflingen und einem Teilbereich nord-östlich des Krankenhausgebäudes sowie dessen Umnutzung zu Wohnzwecken mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBI. S. 501)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3298, 3298/1, Teilfläche aus 3299/1, 3299/2, 3299/4, und Teilfläche aus 1238 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 3.755 m<sup>2</sup> auf.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 163/29 in Kraft getreten am 18.01.1982

### 5. Sachverhalt

#### 5.1. Ausgangslage

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm.

Das Plangebiet, welches ca. 500 m westlich des historischen Ortskerns von Söflingen, in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld, liegt, wurde bis Mitte 2012 von der Klinik für Dermatologie und Allergologie der Uniklinik Ulm genutzt. Nach deren Umzug im Juli 2012 auf den Oberen Eselsberg stand das gesamte Areal des Krankenhauses Söflingen zum Verkauf.

Die Fa. Eberhardt Immobilienbau GmbH hat von der Universitätsklinik Ulm das Grundstück in einem Bieterverfahren erworben. Im Jahr 2011 wurde zur Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Söflingen ein Rahmenplan erstellt, der am 06.12.2012 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (GD 424/11) beraten wurde. 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.

In einem zweiten Schritt wurde für die Neugestaltung des Plangebietes von der Vorhabenträgerin eine Mehrfachbeauftragung mit 5 Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung der Stadt Ulm durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Braunger Wörtz Architekten, Ulm, als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Für einen ersten Realisierungsabschnitt, der für den westlichen Grundstücksteil eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden vorsah, erfolgte Ende 2014 bis Mitte 2015 ein Bebauungsplanverfahren. Die Gebäude befinden sich derzeit im Bau.

Die Vorhabenträgerin hat gegenüber der ursprünglichen Rahmen- und Wettbewerbsplanung einen Teilbereich des Grundstücks Harthausener Straße 35 (neue Flst.nr. 3299/4) dazu- erworben. Im nun anstehenden 2. Realisierungsabschnitt soll daher neben dem östlichen Bereich des Krankenhauses diese Fläche mit entwickelt werden.

## 5.2. Geplante Neugestaltung

### 5.2.1. Bebauung

Es sind zwei Wohngebäude (Baukörper F + G) mit insgesamt 28 Wohneinheiten geplant. Die Gebäudehöhen sind differenziert nach den jeweiligen Baukörpern mit Rücksicht auf die bestehende Topografie mit maximal 4 Geschossen (3 Geschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers F und mit maximal 3 Geschossen (2 Geschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers G geplant. Die geplanten Oberkanten (OK) der Gebäude liegen dabei im Bereich von ca. 509,60 m ü. NN (2-geschossige Gebäudeteile) bis zu ca. 519,37 m ü. NN für die 4-geschossigen Gebäudeteile. Die relativen Gebäudehöhen liegen somit zwischen ca. 6,25 m bzw. ca. 12,82 m über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Baukörper sollen eine Flachdachausbildung mit einer extensiven Dachbegrünung erhalten.

Das ehemalige Krankenhausgebäude Maienweg 12 wird in seiner Höhe und Ausbildung erhalten und umgenutzt. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird die ursprüngliche architektonische Ordnung wieder hergestellt. Innerhalb des Gebäudes sind insgesamt ca. 16 Wohneinheiten oder als Alternative 10 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten geplant.

### 5.2.2. Verkehr

Das Plangebiet wird über die im Zuge des 1. Realisierungsabschnitts hergestellte private Erschließungsstraße (Shared Space – Fläche) ausgehend vom Maienweg erschlossen. Die Shared Space-Fläche wird gegenüber dem 1. Realisierungsabschnitt um ca. 0,9 m verbreitert.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäudeteil F mit ca. 20 Stellplätzen bereitgestellt. Ergänzend dazu sind im Shared Space-Bereich 21 Stellplätze als Quer- und Längsparker vorgesehen. Zudem wurden innerhalb der Tiefgarage des 1. Realisierungsabschnitts mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig hergestellt, von denen 10 Stellplätze für den 2. Abschnitt bereitgestellt werden. Es besteht von der Tiefgarage aus ein direkter Zugang zu dem Gebäude des ehemaligen Krankenhauses.

Die Zufahrt zur neuen Tiefgarage unter Gebäudeteil F ist über den Shared Space-Bereich mit einer 1-spurigen Zufahrt auf der nördlichen Seite dieses Gebäudes vorgesehen.

Die im 1. Realisierungsabschnitt festgesetzten fußläufigen Verbindungen vom Maienweg zum Fünf-Bäume-Weg werden durch die Planung nicht tangiert. Im westlichen Bereich des Plangebiets wird ein Zugang zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg ermöglicht.

### 5.2.3. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Ver- und Entsorgung sind über die Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Gasleitung ausgehend vom Maienweg, welche im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden muss. Hierzu wird im Bereich der Shared Space-Fläche ein Leitungsrecht zugunsten der SWU festgesetzt. Desweiteren besteht am östlichen Plangebietsrand ein Notbrunnen, der jedoch aufgrund der Lage außerhalb des Baufelds erhalten bleibt. Die Versorgung des Notbrunnens mit Strom wird sichergestellt.

### 5.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163/29, in Kraft getreten am 18.01.1982. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit einer künftigen, nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und -bebauung gewährleisten soll.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Um den Dialog mit der Öffentlichkeit frühzeitig zu führen, erfolgt kein beschleunigtes Verfahren, sondern wird in einem ersten Schritt, eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.755 m<sup>2</sup> auf. Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| - Zulässige Nutzung:             | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO   |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; Überschreitung für Tiefgaragen und Kellerräume bis 0,9<br>Gebäudehöhen differenziert nach den jeweiligen Bauteilen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baugrenzen  |
| - Bauweise:                      | offene Bauweise   |
| - Dachform:                      | Flachdächer (FD), begrünt   |

- Stellplätze: 20 Stellplätze in einer neu geplanten Tiefgarage unter dem Baukörper östlich des ehemaligen Krankenhauses; 21 Stellplätze im Bereich der Shared Space-Fläche; 10 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage des 1. Realisierungsabschnitts mit einem direkten Zugang zum Gebäude des ehemaligen Krankenhauses

Zur Abschätzung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude ist eine Verschattungsstudie auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne beauftragt. Die Studie liegt bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt.

#### 5.4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet eine Informationsveranstaltung für die interessierte Bürgerschaft statt.

Zudem werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen/ Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.