

| Planbereich | Plan Nr. |
|--------------|-----------|
| 110.2 | 99 |

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Dreifaltigkeitshof"

Begründung Vorentwurf

Ulm, 06.04.2018

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Gemeinbedarfsfläche – Kulturelle Einrichtung" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Dreifaltigkeitshof" wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit dem Zusatz und Schwerpunkt der Pflegeeinrichtung, der betreuten Seniorenwohnungen sowie der Einrichtung zur Kinderbetreuung festgesetzt. Eine Anpassung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Berichtigung.

2. Anlass und Ziel der Planung

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.

Zur Neugestaltung des Gebäudes wurde eine Mehrfachbeauftragung mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. 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.

Der Bebauungsplan wird gemäß §§ 12 und 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne 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. Diese werden in den jeweils überlagerten Teilbereichen außer Kraft gesetzt.

3. Angaben zum Bestand

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 der geplanten Neubebauung 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.

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.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

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, krägt 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.

Die Gebäude weisen 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.

Der Außenspielbereich für die Kinderkrippe ist im Bereich des Innenhofs vorgesehen. Für die größeren Kinder (Kindergarten) ist die Mitbenutzung der Außenspielfläche des westlich auf dem Flurstück Nr. 6/1 bestehenden Kindergartens angedacht.

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. 476,51 m ü. NN. Die Gebäudeoberkante ist mit einer absoluten Höhe von ca. 492,15 m ü. NN geplant, was einer relativen Höhe von ca. 15,64 m über dem Erdgeschoss (Hochparterre) bzw. ca. 17,46 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.

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, auf Grundlage des prämierten Entwurfs des Büros ARP aus Stuttgart, ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen der Baukörper als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bisherigen und weiterhin geplanten Nutzung des Pflegeheims mit den dazugehörigen Angeboten und fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Dabei sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Pflegeeinrichtungen
- Einrichtungen zur Tagespflege
- Betreute Seniorenwohnungen
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kinderkrippe, Kindergarten)

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen. Zudem kann die bereits vorhandene, technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlich und nachhaltig genutzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Technik- und Kellerräumen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die Bauflächen innerhalb des Plangebiets durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Des Weiteren kann

durch die Überschreitung dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung, entsprechend dem prämierten Entwurf der Mehrfachbeauftragung, nachgekommen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in m ü. NN im neuen System festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist auf 489,70 m ü. NN festgesetzt. Im Bereich des Staffelgeschosses wird die maximal zulässige Höhe auf 492,60 m ü. NN (oberstes Geschoss) erhöht. Damit kommt die relative Höhe von der festgesetzten Gebäudeoberkante des obersten Geschosses bei ca. 16,09 m über dem Erdgeschoss bzw. ca. 17,91 m über der Neuen Straße zum Liegen. Die Differenz von ca. 0,45 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für den geplanten Baukörper wird das Baufenster entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

Aufgrund der Lage des geplanten Baukörpers des prämierten Entwurfs können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 LBO zur angrenzenden Fläche des Benderhofs (Flurstück Nr. 6/2) nicht eingehalten werden. Abstandsflächenrelevant ist dabei jedoch lediglich der südwestliche Gebäudeteil, da dieser im Bereich des Durchgangs zum Rosengarten Abstandsflächen auslöst, welche nach § 5 Abs. 7 LBO über der Mitte der öffentlichen Fläche zum Liegen kommen.

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,15 H entlang der westlichen und südwestlichen Gebäudefassade festgesetzt. Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,4 H der anrechenbaren Wandhöhe.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

6.4 Verkehrserschließung

Die bestehende Erschließung der Gebäude wird beibehalten. Dem westlichen Zugang werden mehr Funktionen zugeordnet, er dient unter anderem als Zugang für die betreuten Seniorenwohnungen, die Kita, die Tagespflege und die Physiotherapie.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um die Gebäude herum bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion nahezu erhalten. Die nördliche Kante des geplanten Gebäudes weist gegenüber dem Bestand eine leicht veränderte Gebäudeführung auf. Der bestehende Gehweg wird entsprechend angepasst und bleibt in seiner Funktion mit einer Mindestbreite von 2,0 m erhalten.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer zusätzlichen Tiefgarage untergebracht, welche von der Neuen Straße aus über den Benderhof erschlossen wird.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Flächen mit den dazugehörigen Freiflächen. Im Innenhof zwischen dem östlichen Bestandsbaukörper und dem westlichen Neubau wird eine grüne Freifläche gestaltet. Hierzu ist zum Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen. Weiterhin sind Baumpflanzungen sowie entsprechende Vorgaben zu deren notwendigen Wurzelräumen auf Tiefgaragen festgesetzt. Weitere sinnvolle grünordnerische Festsetzungen sind aufgrund des dicht bebauten innerstädtischen Raums nicht möglich.

Die Flachdachbereiche des geplanten Gebäudes (mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen) sowie die Tiefgaragendecke (mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen) sind zu begrünen, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten, eine weitere Aufheizung zu vermeiden und um zu einem angenehmeren Mikroklima beizutragen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 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.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

6.7 Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm eine artenschutzfachliche Stellungnahme erarbeitet. Da es sich beim überplanten Grundstück um gärtnerisch genutzte Flächen handelt, sind die in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG angegebenen Zeiten für Baumfällungen nicht relevant. Das heißt die Gehölze können jederzeit entfernt werden, sofern die artenschutzrechtlichen Vorgaben beachtet werden. Im vorliegenden Fall muss primär darauf geachtet werden, dass in den Bäumen keine besetzten Vogelnester vorhanden sind. Nach der artenschutzfachlichen Stellungnahme wird daher empfohlen, Gehölze/Bäume am besten zwischen Mitte September und Mitte März zu fällen.

Insgesamt sind der Abriss und die Neubebauung des westlichen Gebäudeteils aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unproblematisch. Es werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

6.8 Immissionsschutz

Auf das Gebäude wirken die Verkehrslärmimmissionen der Neuen Straße ein. Zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Schallgutachten erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

6.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Mischwas-

serkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6.10 Altlasten / Baugrunduntersuchung

Altlasten

Auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

Baugrunduntersuchung

Zur Abschätzung und Einstufung des anzutreffenden Baugrundes wurde vom GeoBüro Ulm eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese trifft im wesentlichen Aussagen zur Anböschung der Baugrube sowie zur bautechnischen Ausgestaltung der Rückverankerung eines möglichen Baugrubenverbau. In niederschlagsreichen Perioden ist mit lokalen Zutritten von Stau- oder Schichtenwasser in die Baugrube zu rechnen, so dass bereichsweise eine Bauwasserhaltung erforderlich sein kann.

Die Baugrube grenzt zudem an keine Gebäude an, welche durch die geplante Baumaßnahme beeinflusst werden können. Die im Süden liegende Stadtmauer sowie die Tunneldurchfahrt in den Rosengarten im Südwesten sind jedoch bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Der im Osten angrenzende Gebäudeteil des Dreifaltigkeitshofes, welcher bestehen bleiben soll, wurde auf Pfählen gegründet. Die Gründung des Neubaus ist somit von der bestehenden Nachbarbebauung unabhängig.

Sofern der Fußboden bzw. die Tiefgaragenfahrbahn des östlichen Nachbargebäudes auf dem Untergrund aufliegt, müssen Maßnahmen zur Absicherung durch die Baugrubensicherung getroffen werden.

6.11 Archäologische Denkmalpflege

Das Bestandsgebäude ist bereits unterkellert. Der Neubau sieht eine Erweiterung der Untergeschossfläche vor. Da sich das Vorhaben im mittelalterlichen Stadtbereich Ulms sowie in unmittelbarer Nähe der Stadtmauer befindet und bei Erdarbeiten und Bodeneingriffen Funde von archäologischen Denkmälern nicht auszuschließen sind, wird deshalb in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dieser weist darauf hin, dass bei Funden und Befunden, die bei Erdarbeiten zutage kommen, unverzüglich die Denkmalbehörden oder die Gemeinde zu benachrichtigen sind.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung, für Werbeanlagen, für Abstandsflächen und für Müllbehälter definiert.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 3.647 m ² (100,0 %) |
| davon: Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 2.584 m ² (70,9 %) |
| Verkehrsflächen | ca. 1.063 m ² (29,1 %) |

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.