

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, § 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

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.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Folgende 11 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheit
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

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

Die SWU weist in ihrer Stellungnahme 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 SWU in Verbindung setzen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege weist auf mögliche archäologische Vorkommnisse des ehemaligen Spitalkomplexes hin und bittet deshalb um die nachrichtliche Übernahme des Denkmals sowie um die Aufnahme eines allgemeinen Hinweises zum Umgang mit eventuell zu Tage kommenden Bodendenkmälern. Die EBU verweist in ihrer Stellungnahme im Wesentlichen auf den bestehenden Mischwasserkanal im Gehwegbereich der Neuen Straße sowie auf einen weiteren Mischwasserkanal, welcher das Baugrundstück in Nord-Südrichtung durchquert. Auf den Mischwasserkanal im Gehwegbereich der Neuen Straße wurde dahingehend reagiert, dass das Untergeschoss des Neubaus soweit zurückversetzt wurde, dass die erforderlichen Schutzabstände zum Kanal eingehalten werden können. Der in Nord-Südrichtung verlaufende Mischwasserkanal wird über ein Leitungsrecht gesichert. Zuletzt gibt SUB/V Hinweise in Bezug auf den Artenschutz bei Gehölzentfernungen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sowie der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

- Herausnahme des Hinweises zum Niederschlagswasser
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme im Hinblick auf den ehemaligen Spitalkomplex (Punkt 3.)
- Anpassung (Zurücknahme) der Fläche für Tiefgaragen, Technik- und Kellerräume in der Planzeichnung entsprechend der aktuellen Gebäudeplanung
- Ergänzung der Höhenfestsetzung für technisch bedingte Dachaufbauten (Punkt 1.2.5.) entsprechend der aktuellen Gebäudeplanung
- Geringfügige Anpassung der Baugrenze im Norden aufgrund aktualisierter Planung
- Ergänzungen zum Schallschutz
- Ergänzung eines Gehrechts zugunsten des Eigentümers des Flurstückes Nr. 254 zur Erschließung der Außenspielfläche des Kindergartens
- Ergänzung einer Baugrenze für eine Überbauung ab dem Erdgeschoss im Bereich der Neuen Straße (notwendig aufgrund der Anpassung der Flurstücksgrenze des künftigen Gehwegbereichs)

- Anpassungen der Fassadengestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Wegfall eines Fensters an der Nordwestecke, teilweiser Wegfall der Riemchenfassade (dafür Putzfassade))
- Änderung des Untergeschossgrundrisses im Vorhaben- und Erschließungsplan
- Geringfügige Anpassung der Grundrisse

8. Sachverhalt

8.1. 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 der geänderten Anforderungen der Landesheimbauverordnung sowie des großen Sanierungsbedarfes 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.

8.2. 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.

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.

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 angedacht. 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. 476,51 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.

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.

8.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm eine artenschutzfachliche Stellungnahme (31.07.2017) 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.

8.4. Schallschutz

Dem Bebauungsplan liegt das schalltechnische Gutachten ACB-0418-8215/03 Rev1 der ACCON GmbH vom 31.07.2018 zugrunde. Das Bauvorhaben liegt direkt an der Neuen Straße, auf der laut der Verkehrsprognose für das Jahr 2030 im Bereich des Bauvorhabens täglich 12.200 Kfz verkehren. Auf der Südseite verläuft die Donau. In einiger Entfernung führen im Westen die Donaustraße mit täglich 8.300 Fahrzeugen und im Nordosten die Brückenstraße (L2021) mit täglich 28.900 Fahrzeugen über die Donau.

Das Bauvorhaben wird demnach durch den Verkehrslärm beeinträchtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden an den südlichen Fassaden sowie im südlich gelegenen Innenhof eingehalten. An den nördlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Fassadenbereichen wird der Orientierungswert überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, werden diese Überschreitungen durch die Verwendung entsprechender Fassadenkonstruktionen und durch den Einbau von Schallschutzfenstern und (bei Schlafräumen) schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kompensiert.

Die Bezeichnung der jeweiligen Geschossebenen ist im Schallgutachten gegenüber den Bezeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan abweichend. Die Geschossebenen im Schallgutachten werden von Erdgeschoss (EG) bis zum 5. Obergeschoss (OG) bezeichnet, wogegen im Vorhaben- und Erschließungsplan die Geschosse mit Gartengeschoss (GG), Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss 1-4 (OG) bezeichnet werden.

9. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 31.08.2018 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 31.08.2018 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.