



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 16.09.2014
Geschäftszeichen SUB IV-HK
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 21.10.2014 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 353/14

Betreff: Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße" im Stadtteil Wiblingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher
Belange -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Rahmenplan (Anlage 2)
1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße" innerhalb des im Plan vom 16. September 2014 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 2, BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Alten- und Pflegeheims in der Kapellenstraße schaffen.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 344/5 und Teilfläche Flurstück Nr. 341 der Gemarkung Wiblingen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit dem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "Feldstraße", Plan Nr. 180.2/13 (gen. 14.12.1954) in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.
5. Sachverhalt
 - 5.1 Ausgangslage / Anlass der Planung
Die Stadt Ulm hat entschieden, das als städtischer Eigenbetrieb geführte Pflegeheim im Kloster Wiblingen aufzugeben, da der Sanierungsbedarf zu hoch ist. Der Betrieb soll in einem Neubau an der Kapellenstraße fortgesetzt werden. Derzeit laufen konkrete Verhandlungen der Stadt Ulm mit der Pflegeheim GmbH Alb-Donau-Kreis die voraussichtlich Bauherrin und Betreiberin ist. Die Standortuntersuchung zeigte dass der Standort Kapellenstraße, südlich der Versöhnungskirche in der Ortsmitte, gut geeignet ist. Die benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt, bzw. der Hospitalstiftung.
 - 5.2 Nutzungs- und Baukonzept
Das Konzept sieht Pflegeplätze für 90 Bewohnerinnen und Bewohner (in sechs Wohngruppen mit je 15 Bewohnerinnen und Bewohnern) vor. Zusätzlich wird betreutes Wohnen im Staffelgeschoss angeboten. Die Erschließung des Areals erfolgt über die Kapellenstraße.

Die Pflegeheim GmbH Alb-Donau-Kreis wird in Abstimmung mit der Stadt Ulm eine Mehrfachbeauftragung mit 4 Planungsbüros durchführen. Der Rahmenplan (s. Anlage 2) verdeutlicht das geplante Nutzungs- und Baukonzept.
 - 5.3 Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
 - 5.4 Bebauungsplan
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1 Hektar (9760 m²) auf.
 - 5.4.1 Der Vorentwurf des B-Plans beschränkt sich auf die folgenden Festsetzungen
- Plangebietsumgriff / Geltungsbereich des B-Plans

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA). Im WA sind Alten- und Pflegeheime allgemein zulässig (entweder als Wohnnutzung oder als "gesundheitliche Zwecke").

- Anschlussbereich der inneren Erschließung (u.a. Stellplatzanlage) an die Kapellenstraße.

Nach Vorliegen des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung wird zum Auslegungsbeschluss der Katalog der Festsetzungen erweitert bzw. konkretisiert (u.a. Verortung der Stellplätze, Satzung der Örtlichen Bauvorschriften, ...)

- 5.4.2 Die Belange der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Gartenweg 11, 13, 15, 15/1 und 17 mit ihrem Wunsch die Gartenfläche in südlicher Richtung zu vergrößern sollen Berücksichtigung finden. Die Stadt ist grundsätzlich bereit mit den Angrenzern über einen Grundstückszukauf zu verhandeln. Ein diesbezügliches Gespräch mit den Beteiligten fand am 18.09.2014 bereits statt.

Die Stadt fordert, dass das Alten- und Pflegeheim einen Lichteinfallswinkel von 20° zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung einhält. Dies entspricht etwa der 2.5-fachen gemäß Landesbauordnung geforderten Abstandsfläche. Der im Rahmenplan dargestellte Schnitt verdeutlicht dies. So könnte z.B. ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss realisiert werden.

- 5.4.3 Der durch das Vorhaben bedingte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann, neben im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der Ökokontofläche 012wi (Teilfläche Flst.Nr. 198, Gemarkung Wiblingen) ausgeglichen werden. Hier wurde eine Wiese in eine Extensivwiese umgewandelt. Die im Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung ergänzten textlichen Festsetzungen und der Umweltbericht werden den Ausgleich konkretisieren.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

7. Nähere Ausführungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.