

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 24.02.2015
Geschäftszeichen SUB IV-HK
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 21.04.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 120/15

Betreff: Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße" im Stadtteil Wiblingen
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 1)
1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 3)
1	Textliche Festsetzungen (Entwurf)	(Anlage 4)
1	Begründung (Entwurf)	(Anlage 5)
9	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1-6.7)
1	Bebauungskonzept der Pflegeheim GmbH ADK	(Anlage 7)

Antrag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes "Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße" im Stadtteil Wiblingen mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 22.02.2015 sowie die Begründung vom 22.02.2015 öffentlich auszulegen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 2, BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des 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 in Wiblingen schaffen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 13 a Baugesetzbuch 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 Teilflächen der Flurstücke Nr. 341 und 788 der Gemarkung Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan wird der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 180.2/13 (genehmigt 14.12.1954) in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 21.10.2014 (siehe Niederschrift § 309)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 44 vom 30.10.2014.

6. Sachverhalt

6.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

6.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom
Evangelische Gesamtkirchengemeinde
Handwerkskammer Ulm
Industrie- und Handelskammer
Kath. Gesamtkirchenpflege
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
Nachbarschaftsverband Ulm
Polizeidirektion Ulm

Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 Raumordnung
 Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
 Wehrbereichsverwaltung V
 SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
 LI/V Forst- und Landwirtschaft

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Bürgerinnen und Bürger Bei einer im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 10.11.2014. im Gemeindehaus Kapellenstraße stattfindenden öffentlichen Informationsveranstaltungen zur Planung wurden das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Verschärfung des Stellplatzdefizits kritisch gesehen. Diese Punkte waren auch Thema der 3 schriftlichen Stellungnahmen, davon eine Sammeläußerung mit Unterschriften von 47 Bürgerinnen und Bürgern der Kapellenstraße und dem näheren Umfeld des geplanten Alten- und Pflegeheims. (s. Anlagen 6.1.a, 6.1.b, 6.1.c).</p> <p>a. Es werden, insbesondere in der Sammeläußerung, sehr detailliert die durch den Bau des Alten- und Pflegeheim (APH) erfolgende Verschärfung des Verkehrs- und Parkplatzproblems dargestellt.(Anlage 6.1, S.4 - 6 und Anlage 6.1.c). Es wird vorgeschlagen eine Tiefgarage unter dem Alten- und Pflegeheim zu bauen und eine größere Anzahl oberirdischer Stellplätze zu realisieren. Der Andienungsverkehr sollte über die Kapellenstraße zufahren und über den Gartenweg abfahren.</p>	<p>Der befürchtete Verkehrskollaps ist nicht zu erwarten. Das durch das APH bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen kann über die Kapellenstraße abgewickelt werden. Die dargestellten Probleme sind Folge von nicht verkehrsgerechtem Verhalten der Nutzer. Das Stellplatzdefizit ist Folge der Diskrepanz zwischen den gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) nachzuweisenden Stellplätzen und dem realen Bedarf. Es kann nicht gefordert werden dass der Vorhabenträger eine Tiefgarage mit einer großen Zahl von baurechtlich nicht notwendigen Stellplätzen baut. Die Bereitschaft der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Ulm-Wiblingen gemeinsam mit dem Vorhabenträger nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen wird auch von der Stadt unterstützt. Eine Entspannung der Situation ist auch im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungskonzepts bzw. einem tragfähigen Erschließungskonzept für das künftige Wohngebiet Hinter den Gärten zu erwarten. Infolge des Rhythmus der Zu- und Ablieferung des APH (1 x täglich; 6 x wöchentlich und 5 x monatlich) ist die Andienung über die Kapellenstraße verkehrstechnisch unproblematisch. Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgeschlagene Lösung für den Andienungsverkehr ist u.a. infolge fehlender liegenschaftlicher Voraussetzungen nicht umsetzbar.</p>
<p>b. Die Stellungnahme eines Anwohners des</p>	<p>Die Planunterlagen wurden bzgl. des</p>

<p>Gartenwegs greift das Thema Verschattung der bestehenden Wohnbebauung auf. Er bittet den Schemaschnitt in den Planunterlagen zu aktualisieren. Er sieht eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung seines Wohngebäudes. Daneben regt er an Dachaufbauten auszuschließen.</p>	<p>Schemaschnitts aktualisiert. Die festgesetzte Baugrenze in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudeoberkante stellt für die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung Gartenweg auch im Winter die Besonnung der Erdgeschosswohnungen sicher. Die nutzungsbedingten Dachaufbauten sollen nicht ausgeschlossen werden. Sie sind jedoch nur innerhalb des 20° Sonnenwinkels und nur bis zu einer max. Höhe von 1.70 m über OK Attika Flachdach zulässig. Die Verschattung der Bebauung Gartenweg wird dadurch ausgeschlossen.</p>
<p>2. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.11.2014 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Die Telekom bittet sie über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich zu informieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>
<p>3. <u>Evangelische Gesamtkirchengemeinde, Schreiben vom 22.10.2014 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Die Planung wird grundsätzlich begrüßt, und eine Zusammenarbeit in verschiedenen Bereichen ist vorstellbar. Die von den Anliegern vorgebrachten Bedenken bzgl. der Stellplatzsituation und der Probleme im Einmündungsbereich der Kapellenstraße in die Donautalstraße werden geteilt. In einem nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Schreiben wurde Verständnis für den Wunsch eine Tiefgarage vorzusehen geäußert</p>	<p>Auf die Stellungnahme zu dem Sammelschreiben der Bürgerinnen und Bürger wird verwiesen.</p>
<p>4. <u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, ..., Schreiben vom 11.11.2014 (Anlage 6.4)</u></p> <p><u>Geotechnik</u> Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserrechtlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 sowie Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Fischerhausen (WSG-Nr. 421049 wird hingewiesen.</p>	<p>Unter Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Unter Punkt 3.5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>5. <u>Polizeipräsidium Ulm, E-Mail vom 24.11.2014 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Es wird auf den Parkdruck und das Erfordernis ausreichender Stell(platz)flächen und einer angemessenen Ladezone hingewiesen. Die der Mail "angehängte"</p>	<p>Es ist vorgesehen beim Ausbau der Kapellenstraße auch öffentliche Stellplätze auszuweisen. Die für das Vorhaben baurechtlich notwendigen Stellplätze können</p>

<p>Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht betrifft das Thema Umsetzung und soll falls erforderlich im Rahmen des Satzungsbeschlusses umgesetzt werden.</p>	<p>auf der an die Kapellenstraße angebotenen Stellplatzanlage nachgewiesen werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird der Nachweis der Stellplätze, ebenso wie einer angemessenen Ladezone geprüft werden.</p>
<p><u>6. SWU Energie GmbH, Schreiben vom 03.11.2014 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Gegen die geplante Entwicklung des Baugebietes bestehen von Seiten der SWU Energie keine Bedenken. Es wird jedoch um eine möglichst frühe Einbeziehung in die weiteren Abläufe gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die SWU Energie GmbH wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>
<p><u>7. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 25.06.2009 (Anlage 6.7)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u> Für das Schutzgut Boden ist eine eigene Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gem. BBodSchV § 12 , Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultiviertem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen, Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Es ist ein Bodenmanagement-Konzept zum schonenden Umgang mit dem Boden vorzulegen.</p> <p><u>Naturschutz</u> Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit entsprechender Kompensation ist vorzulegen. Auf eine Artenschutzrechtliche Prüfung kann verzichtet werden.</p>	<p>Das Thema Bodenschutz wird durch Festsetzungen bzw. Hinweise in den Punkten 1.7.2 und 3.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Die gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB max. Grundfläche von 20 000 m² wird unterschritten. Der Bebauungs-plan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht die Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan weist eine Größe von ca. 1,03 ha auf und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans „Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.02.2015 erarbeitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 22.02.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanentwurfs sowie die Darstellung des Projekts der Pflegeheim GmbH Alb-Donau-Kreis (Anlage 7) erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.