

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 27.08.2015
Geschäftszeichen SUB IV-Schm
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 29.09.2015 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 362/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Abteistraße"
Stadtteil Wiblingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan (Entwurf)	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen (Entwurf)	(Anlage 3)
1	Begründung (Entwurf)	(Anlage 4)
1	Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 6.1 –
6.2)	(Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Braunger Wörtz Architekten	

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen, innerhalb des im Plan vom 27.08.2015 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Neubebauung im Bereich der Schloßstraße / Abteistraße im Stadtteil Wiblingen

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)
- 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 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 330/1, 330/5, 330/8, 330/9, 330/10, 1262 und 1264/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1215 (Abteistraße), Nr. 325 (Ulmer Straße) und Nr. 1 (Schloßstraße) der Gemarkung Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Nr. 180.1 / 10, genehmigt am 09.06.1932 Nr. 1757;
- Nr. 180.1 / 13 genehmigt am 26.01.1951 Nr. V HO 188;
- Nr. 180.1 / 25, genehmigt am 10.05.1962 Nr. I 5 HO 2206-2-Ulm-Wiblingen/5.

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Die Olga- und Josef- Kögel-STIFTUNG FÜR WIBLINGEN sowie die Stiftung Liebenau beabsichtigen die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch den Neubau eines Zentrums für Wohnen, Pflege und Begegnung ersetzt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Für die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet wurde eine Baufläche mit zulässigen Nutzungen zur Ansiedelung eines Pflegeheims festgesetzt. Da diese zulässigen Nutzungen ebenfalls in einem Mischgebiet zulässig sind, kann das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 180.1 / 10, genehmigt am 09.06.1932 Nr. 1757; Plan Nr. 180.1 / 13 genehmigt am 26.01.1951 Nr. V HO 188; Plan Nr. 180.1 / 25, genehmigt am 10.05.1962 Nr. I 5 HO 2206-2-Ulm-Wiblingen/5. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 4.311 m² auf. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt.

5.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Braunger – Wörtz, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Dieser sieht im nördlichen Bereich, parallel zur Abteistraße, einen langgestreckten 3-geschossigen Baukörper mit einer steilen Satteldachausbildung vor. Rechtwinklig dazu schließt parallel zur Schloßstraße ein 3-geschossiges Flachdachgebäude an, welches entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf 2 Geschosse reduziert, ebenfalls mit einem Flachdach fortgeführt wird. Die Gebäudehöhen sind dabei mit ca. 18,70 m für den Hauptbaukörper mit Satteldachausbildung, sowie 9,70 m im Bereich des 3-geschossigen und 6,80 m im Bereich des 2-geschossigen Flachdachgebäudes über dem Niveau der Schloßstraße geplant.

Innerhalb des Gebäudes ist ein Pflegeheim mit 44 Pflegeplätzen sowie 18 Wohnungen für betreutes Wohnen vorgesehen. Ergänzend dazu sollen ein Veranstaltungsraum sowie Büroräume für die Kögelstiftung entstehen.

Erschlossen wird das Gebäude durch einen Haupteingang von der Schloßstraße aus. Im Bereich der Abteistraße befinden sich zusätzliche Zugänge zu den Wohnungen (Betreutes Wohnen) sowie die Ein- und Ausfahrt zum westlich angeordneten Lieferbereich.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird der Straßenquerschnitt der Schloßstraße auf 6,0 m reduziert und um 9 ebenerdige, private Stellplätze, sowie 2 öffentliche Parkplätze ergänzt. Im Bereich der Abteistraße wird der Gehwegbereich auf ca. 4,0 m verbreitert und es werden zusätzlich 4 öffentliche Parkplätze als Längsparker angeordnet.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Stadtgefüge behoben und unter Beachtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene qualitätsvolle Neubebauung erstellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Quartiers.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.311 m² auf, die Größe der Vorhabenfläche beträgt dabei ca. 2.662 m².

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzungen:	Vorhabenfläche
	- Wohnungen
	- Büronutzungen
	- Pflegeeinrichtungen
	- Veranstaltungsräume
	- Betreutes Wohnen / Wohngruppen / ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit Pflegeeinrichtungen

Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 Gebäudehöhen differenziert nach den jeweiligen Bauteilen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 503,50 m ü. NN (rel. Höhe von ca. 19,50 m 494,50 m u. NN (rel. Höhe von ca. 10,50 m) 491,50 m ü. NN (rel. Höhe von ca. 7,50 m) (relative Höhe jeweils über dem Niveau der Schloßstraße);
überbaubare Grundstücksfläche	Festsetzung von Baugrenzen
Bauweise:	abweichende Bauweise (Gebäuelänge > 50 m)
Dachform:	Satteldach (SD) / Flachdach (FD)
Stellplätze:	9 Stellplätze (entlang der Schloßstraße, 2 Stellplätze werden abgelöst)

Der Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In diesem Zusammenhang ist die Durchführung einer Informationsveranstaltung vorgesehen.

Das von den Vorhabenträgern beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alten- und Pflegeheim Abteistraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.08.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 27.08.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.