

Planbereich	
180.2	47

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

Bebauungsplan

"Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße"

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 24.09.2015

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich Wohnbaufläche (Planung) dar.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ulm plant aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs das derzeit als städtischer Eigenbetrieb geführte Pflegeheim im Kloster Wiblingen mittelfristig durch einen Neubau im Stadtteil Wiblingen zu ersetzen. Das neue Heim soll in Kooperation mit der Pflegeheim GmbH Alb-Donau-Kreis (die Wahl dieses Kooperationspartners war Ergebnis eines von der Stadt in Auftrag gegebenen Markterkundungsverfahrens der nps Projektmanagement GmbH) gebaut und betrieben werden. Die Standortuntersuchung zeigte dass der Standort Kapellenstraße, südlich der Versöhnungskirche, in der Ortsmitte mit direkter Anbindung an Kirche, Gemeindehaus und sowohl an das bestehende als auch an das, in Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans geplante, Wohngebiet „Hinter den Gärten“, für das Vorhaben gut geeignet ist. Die benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

3. Angaben zum Bestand

Der Planbereich liegt südl. der Gemeinbedarfsfläche Versöhnungskirche I. Im Bereich westlich des Einmündungsbereichs der Kapellenstraße befindet sich deren Gemeindehaus Nordöstlich grenzt die Wohnbebauung Gartenweg, westlich die Wohnbebauung Kapellenstraße an. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 344/5 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 341 und 708 der Gemarkung Wiblingen. und weist eine Fläche von ca. 1,03 ha auf.

4. Städtebauliche Konzeption

Es soll eine baulich individuelle Einrichtung entstehen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt und durch die Einbindung in die Gemeindestruktur ein Teil des Gemeinwesens des Stadtteils Wiblingen wird. Das Alten- und Pflegeheim soll in erster Linie Wohn- und Lebensort für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, und nachfolgend ein Ort an dem Pflegeleistung erbracht wird, sein. Das Konzept sieht vor für 90 Bewohnerinnen und Bewohner in sechs Wohngruppen Angebote für Tages- und Kurzzeitpflege zu schaffen, und mit weiteren Partnern / Einrichtungen zu kooperieren. Darüber hinaus sind in den Staffeldachgeschossen ca. 13 Wohneinheiten als Betreutes Wohnen vorgesehen. Zur Konkretisierung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes hat die Pflegeheim GmbH Alb-Donau-Kreis in Abstimmung mit der Stadt Ulm eine Mehrfachbeauftragung mit 4 Planungsbüros durchgeführt. Das vom Büro Höss Amberg + Partner Architekten vorgelegte Bebauungskonzept wurde als Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens bestimmt. Die Planung liegt den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung des Alten- und Pflegeheims soll dem Wunsch der Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung Gartenweg entsprechend eine Vergrößerung deren Südgärten durch die Festsetzung einer entsprechend definierten WA-Fläche ermöglicht werden.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die an die Donautalstraße angebundene Kapellenstraße
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Besitz der Stadt Ulm.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Da die vorgesehene Nutzung konkret bekannt ist, wird im Bereich des geplanten Alten- und Pflegeheims WA 1 festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 der BauNVO sind hier von den allgemein zulässigen Anlagen ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Alten- und Pflegeheim mit Betreutem Wohnen) zulässig. Im Bereich der für die Erweiterung der Wohngärten der Bebauung Gartenweg 11, 13, 15, 15/1 und 17 vorgesehenen Flächen wird WA 2 festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 der BauNVO sind hier von den allgemein zulässigen Anlagen ausschließlich Wohngärten zulässig.

Die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der im Bereich der nordöstlichen Baugrenze festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese wird als absolute Höhe in Meter ü. NN im neuen System festgesetzt. Sie wird im Bereich der Gebäudekante der Baukörper mit max. 3 Vollgeschossen auf eine max. zulässige Höhe von NN 496.90, im Bereich der Gebäudekante der Baukörper mit max. 4 Vollgeschossen auf eine maximal zulässige Höhe von NN 499.80 festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise – offen, jedoch Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht begrenzt - festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer die geplanten Baukörper, sowie in geringem Umfang deren Erweiterung in südöstlicher Richtung planungsrechtlich sichernden, Baugrenze bestimmt. Die festgesetzte nördliche Baugrenze in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante stellt für die nordöstlich angrenzenden Wohngebäuden am Gartenweg auch im Winter eine Besonnung der Erdgeschosswohnungen sicher.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes mit dem PKW sowie die Andienung erfolgt über die Donautalstraße und über die im Bereich des Baugrundstücks auszubauende Kapellenstraße.

Die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger erfolgt über den straßenbegleitenden Fußweg. Fahrradfahrer können die Fahrbahn der Kapellenstraße benutzen.

Die notwendigen Stellplätze für das Alten- und Pflegeheim sind auf dem Baugrundstück in einer direkt an die Kapellenstraße angrenzenden Stellplatzanlage nachzuweisen. Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift Stellplätze bzw., über örtliche Bauvorschriften gesichert, deren Modifizierung. Durch die Festsetzung einer Fläche welche die Realisierung einer zweihüftigen Stellplatzanlage ermöglichen können, neben den baurechtlich notwendigen, weitere Stellplätze gebaut werden. Darüber hinaus sind Kurzzeit-Stellplätze im Bereich der Andienung vorgesehen und zulässig. Es ist 1 öffentlicher Stellplatz im Bereich der Zufahrt an der Kapellenstraße festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze werden im Zusammenhang mit dem

Bebauungsplan für das künftige Wohngebiet Hinter den Gärten festgesetzt. Bis zum Zeitpunkt der planungsrechtlichen Sicherung dieser Parkplätze wird das Parken in der Kapellenstraße, unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme auf die westlich an die Kapellenstraße angrenzende Wohnbebauung und die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, geduldet.

5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnerische Festsetzungen

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) handelt (die gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB max. Grundfläche von 20 000 m² wird unterschritten und der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt) kann er 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.

Die Versiegelung von Flächen soll im Rahmen der Grünordnung durch folgende Festsetzungen für das Plangebiet kompensiert werden

- die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gem. der festgesetzten Artenlisten zu bepflanzen.
- Flachdächer welche nicht als Dachterrassen genutzt werden sind extensiv zu begrünen
- je 5 Stellplätzen ist ein großkroniger heimischer Baum zu pflanzen.
- zu den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

5.6 Infrastrukturversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Erdgas und Wasser erfolgt durch die SWU. Entwässerungsleitungen sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch eine Hausanschlussleitung an den Kanal der EBU erfolgen. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Es werden zur Sicherstellung der Einbindung des Alten- und Pflegeheims für die Gestaltung der Gebäude, der Dächer, der Freiflächen und der Einfriedungen sowie des anzuwendenden Stellplatzschlüssels örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Aufgrund der im Umfeld des Planbereichs bestehenden Stellplatzdefizits sind für je 10 Pflegeheimplätze 1 Stellplatz (dies ist die mögliche Obergrenze) und je 3 Betreute Wohnungen 1 Stellplatz nachzuweisen. Der Stellplatznachweis für die anderen Nutzungen in der Einrichtung (Friseur etc.) erfolgt auf der Grundlage der VwV Stellplätze.

6.0 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 180.2 / 13 (genehmigt 14.12.1954 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches aufgehoben.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 10 300 m ² (100,0 %)
davon:	
Wohnbaufläche (WA)	ca. 9 800 m ² (95,1 %)
durch Gebäude überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 2 955 m ² (28,7 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 500 m ² (4,8 %)

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten in geringem Umfang für den Umbau der Kapellenstraße mit Gehweg-, Parkierungs- und Verkehrsgrünflächen.

Zur Deckung der Erschließungskosten werden Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg und der jeweils geltenden Satzung über die Erschließungsbeiträge erhoben. Die Stadt Ulm trägt 5 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes als gesetzlichen Eigenanteil.