

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	25.01.2016		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.03.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 23.03.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 051/16

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Abteistraße"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen <u>nur elektronisch</u>	(Anlage 5.1– 5.10)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)	(Anlage 6.1–6.2)
	1	Artenschutzgutachten <u>nur elektronisch</u>	(Anlage 7)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 8)

### Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen in der Fassung vom 15.12.2015 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 15.12.2015 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wurden insbesondere Belange zu der vorgesehenen Anzahl der Stellplätze vorgebracht. Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich daraus in der Abwägung kein Erfordernis der Planänderung. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Realisierung eines Alten- und Pflegeheims im Bereich der Schloßstraße / Abteistraße im Stadtteil Wiblingen kann als Satzung beschlossen werden.

### 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 (BGBl. 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 Teilfläche 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. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 29.09.2015.
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 08.10.2015.
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Baugründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 19.10.2015 bis 20.11.2015.

### 6. Sachverhalt

- 6.1. 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, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

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 auf Grundlage der 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 m<sup>2</sup> auf. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt.

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.08.2015 sowie die Begründung in der Fassung vom 27.08.2015 wurden vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegt.

- 6.2. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen geäußert:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, 2 und 3, jeweils mit gleichlautenden Schreiben vom 09.11.2015 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Es wird Widerspruch zum Bauvorhaben aufgrund der unzureichenden PKW-Stellplatzplanung eingereicht.</p> <p>Die aktuelle Planung des Alten- und Pflegeheims mit zusätzlichen Wohnungen umfasst 44 Pflegeplätze sowie 18 Wohnungen.</p> <p>Laut aktuell gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Ulm erfordert dies pro Pflegeplatz 0,3 Stellplätze (jedoch min. 3) und je Wohnung min. 1 Stellplatz. Dies bedeutet in der Summe, dass im Rahmen des Neubaus für Ihren Bedarf 13,2 Stellplätze für den Alten-/Pflegebereich und 18 Stellplätze für die Wohnungen erstellt werden müssen. Dies ergibt gesamt einen Stellplatzbedarf von 31,2 Stellplätzen.</p>	<p>Die Stadt Ulm verfügt über keine eigene Stellplatzsatzung, womit sich die notwendige Anzahl der Stellplätze für das Alten- und Pflegeheim nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze richtet. Demnach sind bei geplanten 44 Pflegeplätzen sowie 18 Seniorenwohnungen 3,7 Stellplätze für die Pflegeplätze (1 Stpl./12 Plätze) sowie 3,6 Stellplätze für die Seniorenwohnungen (1 Stpl./5 Wohnungen) notwendig. Für die geplanten Büroflächen müssen zusätzlich 3,5 Stellplätze (1 Stpl./40 m<sup>2</sup> Bürofläche) nachgewiesen werden. Somit besteht ein Stellplatzbedarf von insgesamt</p>

<p>Nicht beachtet ist bei dieser Aufstellung der nicht näher beschriebene Veranstaltungsraum, welcher laut Beschreibung für Veranstaltungen der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Hier ist im Falle einer Veranstaltung mit nicht kalkulierbarem Parkplatzbedarf zu rechnen.</p> <p>Aktuell stehen den Bewohnern der Schloßstraße bis Hausnummer 27 ca. 10 Parkmöglichkeiten entlang der Straße zur Verfügung, die laut Planung wegfallen würden.</p> <p>Eine denkbare Lösung ist die Schaffung der vorgeschriebenen Anzahl an Parkmöglichkeiten (min. 32 Stück), welche für die Bewohner der Hausnummer 27 kostenfrei nutzbar sind.</p> <p>Ferner wird das zur Verfügung stellen von 6 dauerhaft kostenfreien Anwohnerparkplätzen in der Schloßstraße vor Hausnummer 25 und 27 bevorzugt.</p>	<p>10,8 Stellplätzen. Es fehlen zwei Stellplätze, die auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden können. Der Bau einer Tiefgarage ist wirtschaftlich nicht zu vertreten.</p> <p>Für den Veranstaltungssaal fallen keine zusätzlichen Stellplätze an, da dieser im Zusammenhang mit den oben angeführten Nutzungen zu sehen ist.</p> <p>Die Schloßstraße wird im Zuge der Baumaßnahmen neu gestaltet und im nördlichen Bereich (ebenfalls wie bereits im südlichen Bereich) als verkehrsberuhigter Bereich ohne eine Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Die Ausbaukonzeption hierzu sieht im nordwestlichen Bereich sowie im Bereich vor dem Gebäude Nr. 27 jeweils 2 öffentliche Parkplätze vor. Zusätzlich werden durch die Neugestaltung des Bereichs an der Abteistraße 4 öffentliche Parkplätze als Längsparker geschaffen.</p> <p>Fazit: Angesichts der zentralen Lage des Bauvorhabens, des sozialen Zwecks und des guten Parkraumangebotes im Umfeld ist die geringfügige Unterschreitung der öffentlich-rechtlichen Stellplatzverpflichtung hinzunehmen.</p>
<p><u>Einwender 4, Niederschrift vom 16.11.2015 (Anlage 5.2)</u></p>	
<p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Alten- und Pflegeheim Abteistraße wird Einspruch erhoben mit folgender Begründung:</p> <p>Da durch den Neubau viele Stellplätze wegfallen, wird befürchtet, dass keine Parkmöglichkeiten mehr vorhanden sind. Es stellt sich die Frage, ob zukünftig genügend Stellplätze zu diesem Bauvorhaben vorhanden sind, oder ob eventuell weitere Stellplätze entlang der Schloßstraße angebracht werden können. Die Stellplatzfrage sollte genau geprüft werden.</p>	<p>Durch den Neubau des Pflegeheims entsteht durch die geplanten 44 Pflegeplätzen sowie 18 Seniorenwohnungen ein Stellplatzbedarf von 3,7 Stellplätze für die Pflegeplätze sowie 3,6 Stellplätze für die Seniorenwohnungen. Für die geplanten Büroflächen müssen zusätzlich 3,5 Stellplätze) nachgewiesen werden. Somit besteht ein Stellplatzbedarf von insgesamt 10,8 Stellplätzen welche für die angeführten Nutzungen nachgewiesen werden müssen.</p>

- 6.3. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:
- Deutsche Telekom Technik GmbH
  - Handwerkskammer Ulm
  - Industrie und Handelskammer Ulm
  - Nachbarschaftsverband Ulm
  - Polizeidirektion Ulm
  - Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm
  - Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)

- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)/ Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Unitmedia (Kabel BW)

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.11.2015 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Im betroffenen Bereich befinden sich Leitungen der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im nördlichen sowie im östlichen Bereich des Bebauungsplanes und sollten nach Möglichkeit so belassen werden. Die Leitungen liegen gewöhnlich in einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Bereich. Sollten Umverlegungen oder Änderungen notwendig werden, wird gebeten die Telekom rechtzeitig zu informieren.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekomleitungen nicht behindert wird.</p> <p>Die Telekom bittet so früh wie möglich über Beginn und Ablauf bei eventuellen Baumaßnahmen informiert zu werden.</p>	<p>Die Leitungen der Telekom befinden sich derzeit im Gehwegbereich der Abteistraße sowie der Schloßstraße. Im Bereich der Abteistraße befinden sich die Leitungen im künftigen Bereich der festgesetzten Stellplätze und sind somit von Baumpflanzungen nicht tangiert und können in ihrer ursprünglichen Lage belassen werden.</p> <p>Im Bereich der Schloßstraße liegen die Leitungen derzeit im Bereich des Gehwegs welcher jedoch bei der Neugestaltung durch die privaten Stellplätze des Alten- und Pflegeheims überplant wird. Zur Sicherung der Leitungen in diesem Bereich wurde ein Leitungsrecht festgesetzt, so dass diese in ihrer Lage belassen werden können.</p> <p>Die geplanten Baumstandorte wurden so festgelegt, dass es zu keinerlei Beeinträchtigungen der bestehenden Leitungen kommt. Das angeführte Merkblatt wird bei der weiteren Ausführungsplanung der Gebäude und Verkehrsflächen beachtet.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 22.10.215 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht im Plangebiet eine gemischte Baufläche vor. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Abweichung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Stadt Ulm, SUB V, Schreiben vom 18.11.2015 (Anlage 5.5)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u></p> <p>Auf den Flurstücken 330/8 und 330/9 war von 1955-1987 eine Tankstelle ansässig. Die Flurstücke sind im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst und mit A = Ausscheiden bewertet. Ein weiterer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei den Aushubarbeiten an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Handlungsbedarf besteht nach derzeitiger Kenntnis daher nicht. Ggf. ist bei Erdaushub mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

#### Naturschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des BauGB handelt und die gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB die max. Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren 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.

Dennoch kommt hier den grünordnerischen Festsetzungen eine besondere Bedeutung zu.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung vom 19.05.2015 der Unterzeichnung der Deklaration "Kommunen für biologische Vielfalt" zugestimmt und den Beitritt der Stadt Ulm zum Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt" befürwortet. In dieser Deklaration soll auf eine wohnumfeldnahe Durchgrünung abgezielt werden. Auch um diesen Zielen Rechnung tragen zu können, ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Alten- und Pflegeheim Abteistraße ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erstellt und dieser vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird. Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen sollte diesbezüglich ergänzt werden.

Vor Realisierung der geplanten Bebauung müssen die bestehenden Gebäude abgerissen sowie der Grünbestand mit mindestens zwei Großbäumen gerodet werden. Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass aktuell vorhandene Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Zur Abschätzung der Betroffenheit geschützter Arten -wie z. B. Fledermäuse und Vögel- ist durch eine fachkundige Person ein projektbezogenes Gutachten zum Artenschutz erstellen zu lassen (erforderlichenfalls mit Formblatt saP). Die auf der Grundlage des Gutachtens genannten und erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen etc. sind ergänzend in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und in

Die Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften wird dahingehend ergänzt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen ist.

Im Nachgang an die öffentliche Auslegung wurde durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt und die Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen übernommen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen:

- Freiräumen des Baufeldes (Abriss der Gebäude, Rodung der noch vorhandenen Gehölze) zwischen dem 1.11. und Ende Februar. Vor Abriss sind die Nischen und Spalten an den Gebäuden auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei

<p>den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Das Vorhaben liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes im Gewann Fischerhausen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, insbesondere bei der Bauausführung ist im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Hydrauliköl etc.) entsprechende Vorsicht zu wahren.</p>	<p>Auffinden von unbesetzten Höhlen und Spalten sind diese umgehend zu verschließen. Bei einer Durchführung der Fällungen und Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologischen Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.</p> <p>Unter Ziffer 3.4 wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes im Gewann Fischerhausen ergänzt. Zusätzlich wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung bei der Bauausführung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Landesamt für Denkmalpflege Ref. 83.2, Email vom 18.11.2015 (Anlage 5.6)</u> <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Zwar befindet sich das Vorhaben im gemäß § 15/3 DSchG geschützten Umgebungsbereich des Klosters, doch stellen die geplanten Maßnahmen keine Beeinträchtigung dar.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Falls nicht bereits geschehen bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und gegebenenfalls entsprechend nachfolgender Vorlage zu modifizieren:</p> <p>"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der angeführte Hinweis wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung unter Ziffer 3.2 der Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 17.11.2015 (Anlage 5.7)</u> <u>Abwasserwirtschaft (Abt 1, SG 1):</u> Das Oberflächenwasser ist unter Beachtung der genehmigungsfähigen Dacheindeckung (gemäß Bebauungsplan) in den bestehenden Regenwasserkanal in der Schlossstraße oder in der Abteistraße einzuleiten.</p> <p>Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	
<p><u>Abwasserwirtschaft (Abt 1, SG 2):</u> Im Einmündungsbereich Schloßstraße / Abteistrasse verläuft ein bestehender Mischwasserkanal über das private Grundstück der Olga- und Josef-Kögel Stiftung. Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht vorgesehen. Die Leitung ist als Grunddienstbarkeit in den Verträgen mit aufzunehmen. Im Bereich des Leitungsrechts darf der Kanal nicht überbaut werden, eine ständige Zugänglichkeit zum Kanal muss gewährleistet sein. Desweiteren dürfen im Bereich des Kanals keine Sträucher/Büsche bzw. Bäume auf die Kanaltrasse gepflanzt werden.</p> <p>Beim Bau des Gebäudes, insbesondere des Kellers, ist auf den bestehenden Kanal Rücksicht zu nehmen. Vor Beginn des Kellerbaus sowie nach Beendigung ist die Haltung mit einer TV-Kamera zu befahren um eventuell entstandene Schäden feststellen zu können.</p> <p>Neue Bäume sollen einen Abstand zwischen Stammachse und Außendurchmesser Rohr von mindestens 2,50 m eingehalten. Dieser Abstand dient nicht nur dem Schutz des Kanals, sondern ist auch zum Schutz der Wurzeln bei späteren Kanalbauarbeiten gedacht. Als Mindestabstand ist ein Maß von 1,50 m einzuhalten. Sollte dieses Maß unterschritten werden, ist von einem Baumstandort abzusehen oder der Kanal auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen. Bei einem Abstand zwischen 1,50 m und 2,50 m sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelschutz vorzunehmen. Die genaue Ausführung ist mit der EBU abzustimmen.</p>	<p>Der bestehende Mischwasserkanal verläuft im Bereich der Schloßstraße im derzeitigen Gehweg. Aufgrund der Neuplanung des Alten- und Pflegeheims werden Teile des bestehenden Gehwegs überplant. Durch die Neuplanung kann jedoch sichergestellt werden, dass die Leitungstrasse nicht überbaut wird und eine ständige Zugänglichkeit gewährleistet ist.</p> <p>Der Kanal wird während der Bauphase gesichert und vor Beginn und nach Beendigung mit einer Kamera befahren. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Bauphase an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen kann der Mindestabstand von 2,50 m zum Mischwasserkanal eingehalten werden.</p>
<p><u>Abwasserwirtschaft (Abt 2, SG 1):</u> Vorusehen ist ein Standplatz für die Einrichtung eines Glascontainerstandortes. Platzbedarf: ca. 1 PKW-Stellplatz. Dazu wurde von der EBU ein Standort im östlichen Bereich der Schloßstraße angedacht.</p>	<p>Aufgrund der Lage im Umgebungsbereich des Kloster Wiblingen wird von der Festsetzung eines Glascontainerstandortes abgesehen. Hierfür stehen im umliegenden Bereich besser geeignete Standorte zur Verfügung.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 29.10.2015 (Anlage 5.8)</u> Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen keine Einwände. Bei der weiterführenden Gestaltung, insbesondere bei der Begrünung ist auf die Vermeidung von "Angsträumen" hinzuwirken. Hierbei ist besonders auf das gesteigerte Sicherheitsempfinden von älteren,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>gebrechlichen und auch pflegebedürftigen Personen einzugehen. Weiterhin ist eine hofbildende Bauweise (z.B. um eine Wendeanlage oder eine Gemeinschaftsfläche) zu bevorzugen. Diese Bauweise ermöglicht soziale Kontrolle, schafft sichere Aufenthaltsorte und stärkt somit auch das Wir-Gefühl.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm Einsatz/Verkehr, Email vom 03.11.2015 (Anlage 5.9)</u></p> <p>Es werden aus verkehrlicher Sicht dahingehend Bedenken angemeldet, dass die geplanten 14 Stellplätze dem tatsächlichen Parkdruck durch Besucher, Beschäftigte und sonstigem objektbezogenem Fahrzeugverkehr nicht gerecht werden. Entsprechende Probleme in der näheren Umgebung durch Falschparker dürften zu erwarten sein.</p> <p>Für die Ein- und Ausfahrt zur Andienung ist auf ausreichende Sichtbeziehungen zu achten.</p>	<p>Die notwendige Anzahl der Stellplätze für das Alten- und Pflegeheim wurde nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze ermittelt. Demnach entsteht durch den Neubau des Pflegeheims und der Seniorenwohnungen ein Stellplatzbedarf von 3,7 Stellplätze für die Pflegeplätze sowie 3,6 Stellplätze für die Seniorenwohnungen. Für die geplanten Büroflächen müssen zusätzlich 3,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Somit besteht ein Stellplatzbedarf von insgesamt 10,8 Stellplätzen welche für die angeführten Nutzungen nachgewiesen werden muss. Dafür stehen im Bereich der Schloßstraße auf den privaten Grundstücksflächen 9 Stellplätze als Querparker zur Verfügung. Des weiteren wird im Zuge der Baumaßnahmen der nördliche Bereich der Schloßstraße neu gestaltet und ebenfalls (wie bereits im südlichen Bereich) als verkehrsberuhigter Bereich ohne eine Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Die Ausbaukonzeption hierzu sieht im nordwestlichen Bereich sowie im Bereich vor dem Gebäude Nr. 27 jeweils 2 öffentliche Stellplätze vor. Zusätzlich werden durch die Neugestaltung des Bereichs an der Abteistraße 4 öffentliche Stellplätze als Längsparker geschaffen.</p> <p>Zudem stehen für Besucher im Bereich des Klosters Wiblingen ausreichend Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt.9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und</u></p>	

<p><u>Bergbau, Schreiben vom 02.11.2015 (Anlage 5.10)</u> Hinweise zur Geotechnik Auf Grundlage der vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Hochterrassenschotter unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Hinweise zum Grundwasser Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Fischerhausen (WSG-Nr.: 421029) wird hingewiesen. Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Unter Ziffer 3.4 wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes im Gewann Fischerhausen ergänzt.</p>
---	--

## 7. Änderungen am Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Planänderungen erforderlich:

- Ergänzung unter Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan
- Aufnahme eines Hinweises auf die Lage des Plangebiets im Bereich des Wasserschutzgebietes Fischerhausen
- Anpassungen der Straßenraumaufteilung im Bereich der Schloßstraße
- Anpassung des Hinweises zur Denkmalpflege
- Aufnahme der artenschutzrechtlich notwendigen Vermeidungsmaßnahmen
- Änderung des in Punkt 10.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Stammumfangs, mit dem Ziel, straßenraumgestaltende Hochstämme zu pflanzen (Stammumfang mindestens 20/25 cm). Die Begründung Punkt 5.5 wird redaktionell angepasst.

8. § 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 8 bei.

9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2015 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 15.12.2015 hierzu festgelegt werden.

