

Planbereich	Plan Nr.
<b>180.1</b>	<b>41</b>

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Alten- und Pflegeheim Abteistraße, Stadtteil  
Wiblingen

## **Begründung**

Ulm, 15.12.2015

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird jedoch durch die Abweichung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

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 abgerissen und durch den Neubau des Olga- und Josef-Kögel-Hauses - Zentrum für Wohnen, Pflege und Begegnung ersetzt 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. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einer entsprechend der vorgesehenen Nutzungen angemessenen Bebauung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Stadtteils Wiblingen, am Kreuzungsbereich der Abteistraße und der Schloßstraße.

Das Plangebiet selbst ist derzeit im nordöstlichen Bereich durch einen eingeschossigen Gewerbebau (ehemaliges Autohaus Kögel) mit einer Flachdachausbildung bebaut. Im östlichen Bereich entlang der Schloßstraße bestehen zudem 2-3 geschossige Wohngebäude mit einer Satteldach- bzw. Walmdachausbildung. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Hausgärten angelegt und genutzt.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Norden und Osten die öffentlichen Verkehrsflächen der Abteistraße sowie der Schloßstraße. Südlich und westlich grenzt die Wohnbebauung des Bockwegs, sowie der Sporerstraße an. Diese ist im Wesentlichen mit 2-3 Geschossen und einer Satteldachausbildung bebaut. Unmittelbar östlich grenzen die Gebäude des Kloster Wiblingen an. Um die Belange des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz) ausreichend zu würdigen wurde die Planung im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Tübingen sowie der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Des Weiteren befinden sich im größeren Umfeld der Lustgarten des Klosters sowie die neu gestalteten Ortsmitte von Wiblingen (Pranger).

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. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.311 m<sup>2</sup> auf.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Olga- und Josef- Kögel-STIFTUNG.

## 4. Neugestaltung des Plangebietes

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 5-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 (Saal für Begegnungen, der auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann) sowie Büroräume 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 die Schloßstraße als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung der Verkehrsarten umgestaltet. Dabei bleiben die im östlichen Bereich bestehende Baumreihe sowie die beiden öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bereich erhalten. Im Bereich des Grundstückes Schloßstraße 27 werden zusätzlich zwei öffentliche Stellplätze geschaffen. 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. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung innerhalb der Vorhabenfläche wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen zulässig sind:

- Wohnungen
- Büronutzungen
- Pflegeeinrichtungen
- Veranstaltungsräume
- Betreutes Wohnen im Zusammenhang mit Pflegeeinrichtungen
- Wohngruppen im Zusammenhang mit Pflegeeinrichtungen
- sowie ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit Pflegeeinrichtungen

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Stadt im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Über die als Art der baulichen Nutzung festgesetzten Anlagen und Einrichtungen sind weitere Nutzungen in der Vorhabenfläche grundsätzlich nicht zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle vorgesehenen Nutzungen und baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe wird entsprechend der drei Gebäudeteile differenziert festgesetzt. Im Norden wird für das Satteldach eine maximale Höhe von 503,50 m ü. NN (im neuen System), was einer relativen Höhe von 19,50 m entspricht, zugelassen. Der mittlere Gebäudeteil mit Flachdach darf eine maximale Höhe von 494,50 m ü. NN und einer relativen Höhe von 10,50 m erreichen. Die maximal zulässige Höhe des südlichen Teils mit Flachdach und einer relativen Höhe von 7,50 m beträgt 491,50 m ü. NN.

Die Differenz von ca. 0,7 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Das vorgesehene Ausmaß der Gebäude und das Bauvolumen bilden einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen der umliegenden Wohnbebauung sowie den Gebäuden des Kloster Wiblingen auf der östlich angrenzenden Seite.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei differenzierend zur offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage der Entwurfsplanung für die neu zu errichtenden Gebäude und ermöglichen eine angemessene Überbauung des Grundstücks. Zudem werden Balkone und Loggien entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

Für das Satteldach wird die Hauptfirstrichtung in West-Ost Richtung vorgegeben.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu den südlich und westlich angrenzenden Flurstücken. Zur Sicherstellung der städtebaulich beabsichtigten, dichten Bebauung wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig ist.

Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 LBO knüpft, können mit dem Projekt erfüllt werden. Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen,

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zu Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen aus Punkt Nr. 1 sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich inmitten des Kerns des Ulmer Stadtteils Wiblingen. Das Projekt orientiert sich an der Bauweise der historischen Struktur mit klaren Raumkanten und schmalen Gassenquerschnitten.

Die Voraussetzungen aus Punkt Nr. 2 sind ebenfalls gegeben: Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Zwar sind für die Fassade der Nachbarbebauung des nördlich gelegenen Grundstückes gewisse Einschränkungen des Lichteinfalls zu erwarten, jedoch halten sich diese in einem für vergleichbare Quartiere in innenstädtischer Lage üblichen und vertretbaren Rahmen. Belichtung und Belüftung bleiben in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Voraussetzungen aus Punkt Nr. 3 sind hier nicht relevant.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

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 die Schloßstraße als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung der Verkehrsarten umgestaltet. Dabei bleiben die im östlichen Bereich bestehende Baumreihe sowie die beiden öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bereich erhalten. Im Bereich des Grundstückes Schloßstraße 27 werden zusätzlich 2 öffentliche Stellplätze geschaffen.

Im Bereich der Abteistraße wird der Gehwegbereich auf ca. 4,0 m verbreitert und es werden zusätzlich 4 öffentliche Parkplätze als Längsparker angeordnet.

Ebenfalls wird die von Richtung Süden entlang der Abteistraße bestehende Baumreihe aufgegriffen und in Richtung Osten weitergeführt.

Für die vorgesehenen Nutzungen sind gemäß Stellplatzschlüssel 11 private Stellplätze notwendig. Im Bereich entlang der Schloßstraße können 9 Stellplätze realisiert werden, zudem werden die 4 öffentlichen Stellplätze im Bereich der Abteistraße durch den Vorhabenträger hergestellt.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünflächen werden innerhalb der Baufläche nicht explizit festgesetzt, die nicht überbaubaren Flächen sind jedoch gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Schloßstraße befinden sich in einer öffentlichen Grünfläche vier zu erhaltende Bäume. Neupflanzungen sind im Bereich der Stellplätze, sowie in der Fläche des öffentlichen Gehwegs entlang der Abteistraße vorgesehen. Diese sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm vorzusehen.

Flachdächer müssen mit Ausnahme der Terrassenflächen mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm extensiv begrünt werden.

Weitere sinnvolle grünordnerische Festsetzungen sind aufgrund der dichten Bebauung nicht möglich.

#### **5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.311 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wurde ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden dabei folgende Maßnahmen bestimmt:

- 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 einer Durchführung der Fällungen und Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

Durch die im Gutachten bestimmten Vermeidungsmaßnahmen, sind vorgezogene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Schmutzwasserkanal der EBU, welcher über ein Leitungsrecht gesichert wird. Aufgrund des geringen Abstandes der Gebäudekante zum Kanal ist angedacht, das Kellergeschoss in diesem Bereich etwas zurück zu nehmen um den Kanal auch während der Bauphase nicht zu beschädigen.

Desweiteren befindet sich im Bereich der privaten Stellplätze entlang der Schloßstraße eine Leitung der SWU, welche ebenfalls durch ein Leitungsrecht gesichert wird.

## 5.8 Denkmalschutz

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble des Klosters Wiblingen. Die vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes, insbesondere der östlichen Gebäudeteile wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen sowie der unteren Denkmalschutzbehörde bereits abgestimmt. Die Belange des Umgebungsschutzes sind mit der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, Freiflächengestaltung, Müllbehälter und Abstandsflächen definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und der Dächer sowie zu Dachgauben und Dacheinschnitten werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.311 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Vorhabenfläche	ca. 2.772 m <sup>2</sup>	( 64,3 %)
öffentliche Grünflächen	ca. 169 m <sup>2</sup>	( 3,9 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.370 m <sup>2</sup>	( 31,8 %)

## **6.2 Kostenangaben**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.