

Planbereich	Plan Nr.
111.3	38

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Bebauungsplan

"Karlstraße 72"

Begründung

zum Bebauungsplan

Vorentwurf

Ulm, 24.10.2022

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche im Bestand" dar. Das vorliegende Verfahren soll die in diesem Bereich rechtsgültigen Bebauungspläne „Nördlich vom alten Friedhof“ und "Frauenstraße - Karlstraße - Gaisenbergstraße" ersetzen. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans "Karlstraße 72" ist "Fläche für Gemeinbedarf" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorgesehen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BauGB an den Bebauungsplan anzupassen.

2. Angaben zum Bestand

Der Planbereich befindet sich innerhalb der gründerzeitlich geprägten Oststadt. Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs ist umgeben von der Karlstraße im Norden und dem alten Friedhof im Süden. Die Grundstücke Karlstraße 68/1 und Karlstraße 70 grenzen direkt an das gegenständliche Plangebiet an. Westlich grenzt das Grundstück an die evangelische Pauluskirche sowie das Wohngebäude Frauenstraße 112. Im Osten schließt sich das Gebäude der Seniorenresidenz Elisa an. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück das ehemalige Offizierscasino, welches aktuell als Unterkunft für Geflüchtete genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 841 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm mit einer Gesamtgröße von ca. 3.100 m².

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne ganz oder teilweise außer Kraft:

- Plan Nr. 111.3 / 10 in Kraft getreten am 28.06.1900
- Plan Nr. 111.3 / 14 in Kraft getreten am 06.03.1908

Das Grundstück befindet sich aktuell im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Stadt Ulm beabsichtigt das Grundstück zu erwerben.

historische Einordnung des Gebäudes und seiner Umgebung

Die Bebauungsstrukturen im und um das Plangebiet stehen im Zusammenhang mit den Anlagen der Bundesfestung. Neben den eigentlichen Festungsbauten und Kasernen wurden auch verschiedene Gebäude erbaut, die der Infrastruktur oder dem Wohl der Soldaten dienen sollten. So entstanden beidseits des Alten Friedhofs zwei große Kirchenbauten: Von 1902 bis 1904 wurde an der Ecke Frauenstraße / Olgastraße die katholische Garnisonskirche im Stil der Neogotik errichtet, sie ist heute als St. Georg bekannt. Gegenüber, am nördlichen Rand des alten Friedhofs, entstand als Pendant zwischen 1908 und 1910 die evangelische Pauluskirche im Jugendstil. Beide Kirchbauten sind hochrangige Kulturdenkmale und stehen gem. § 12 DSchG unter Schutz.

Das ehemalige Offizierscasino/Offiziersheim, bereits um 1880 errichtet, ergänzt dieses Ensemble. Es steht selbst zwar nicht unter Denkmalschutz, konnte in seinem äußeren Erscheinungsbild bis heute aber weitgehend erhalten werden.

Das angrenzende Gebäude Karlstraße 70 ist gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmal geschützt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies umfasst im vorliegenden Fall insbesondere:

- die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in einem heimatgeschichtlich und kunsthistorisch bedeutsamen Kontext,
- die Stärkung der sozialen- und gesundheitlichen Infrastruktur,
- die Sicherstellung der bedarfsgerechten Versorgung nach § 2 Abs. 4 des Rettungsdienstgesetzes Baden-Württemberg
- die Unterstützung des Zivil- und Katastrophenschutz in der Region Ulm

4. Geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

In der Ulmer Oststadt hat sich über die vergangenen Jahrzehnte ein Cluster aus kirchlichen, sozialen und gemeinnützigen Institutionen sowie Einrichtungen der öffentlichen Daseinsfürsorge herausgebildet. Neben den beiden großen Kirchengemeinden befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes eine große Seniorenanlage mit ergänzenden sozialen Einrichtungen, mehrere Schulen und Kindergärten, ein Zentrum für Kinder-, Jugend- und Familienhilfe, die Stelle des Kreisverbandes sowie die Rettungswache des Roten Kreuzes und nicht zuletzt die Hauptwache und Leitstelle der Ulmer Feuerwehr. Dieser Cluster soll auch in Zukunft erhalten und gestärkt werden, um die durch räumliche Nähe entstehenden Synergien besser nutzen zu können. Flächen und Gebäude, die sich ihrer Lage oder anderer örtlichen Gegebenheiten wegen von der ansonsten vorherrschenden Straßenbegleitenden Wohn- und Mischbebauung abheben, sind in besonderer Weise geeignet, Sondernutzungen im Sinne der vorgenannten Gemeinwohlorientierung aufzunehmen; dies trifft in hohem Maße auch auf das Grundstück innerhalb des Plangebietes zu.

Ungeachtet der grundsätzlichen städtebaulichen und strategischen Eignung des Plangebiets für gemeinnützige Zwecke hinaus besteht konkreter Bedarf für den Infrastrukturausbau zur zivilgesellschaftlichen Daseinsfürsorge. In den vergangenen beiden Jahren wurden die staatlichen Aktivitäten im Bereich des Bevölkerungsschutzes erheblich ausgeweitet. U.a. plant die Landesregierung, dauerhafte Vorhaltungen für pandemische Lagen einzurichten.

Insbesondere das Deutsche Rote Kreuz übernimmt als ein gemeinnütziges Unternehmen solche zusätzlichen Aufgaben und generiert infolgedessen einen wachsenden Flächenbedarf. In Ulm trifft dies einerseits für die Vorhaltung und Einlagerung der Materialbestände zu. Andererseits besteht dringender Raumbedarf für ein Schulungs- und Simulationszentrum, in welchem Schulungen gerade auch für Sonderlagen und Katastrophen stattfinden.

In Anbetracht des bauhistorisch sensiblen Kontextes, der städtebaulichen Eignung des Planbereichs für Sondernutzungen, der strategisch günstigen Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Einrichtungen der öffentlichen Daseinsfürsorge und nicht zuletzt wegen des konkreten Bedarfs an Flächen zur Sicherung des Gemeinwohls auch in krisenhaften Situationen sollen für das Grundstück Karlstraße 72 neue planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird voraussichtlich weniger als 20.000 m² betragen. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen aktuell nicht vor, die entsprechenden Belange werden im Zuge des Verfahrens aber noch vertieft werden. Der Bebauungsplan wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Aufgrund des frühen Planungsstandes wird zunächst zusätzlich zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB/ §4

Abs. 2 BauGB) eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die Bauflächen als "Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlage für gesundheitliche Zwecke – DRK" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Neben der Hauptnutzung durch das DRK sollen auch die erforderlichen Nebenräume wie Schulungs- und Technikräume untergebracht werden. Die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Ob weitere Flächen außerhalb des bestehenden Gebäudes für z.B. Stellplätze erforderlich werden, wird im weiteren Planungsverlauf untersucht.

6.2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu den örtlichen Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren festgesetzt. Nach einer ersten städtebaulichen Analyse und unter der Berücksichtigung des bauhistorisch sensiblen Kontextes wird sich der Festsetzungsrahmen in Annäherung an den Bestand und somit in einem ähnlichen Maß und Volumen bewegen. Inwieweit der Festsetzungsrahmen für eine maßvolle Erweiterung oder zusätzliche bauliche Anlagen geöffnet wird ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.

6.3. Erschließung und örtliche Verkehrsflächen

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs ist über die bestehende Verkehrsfläche der Karlstraße erschlossen. Eine Ergänzung und Neuordnung der örtlichen Erschließung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert.

7. Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 3.100 m².

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.