



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht | | |
| Datum | 31.08.2018 | | |
| Geschäftszeichen | SUB III - Rz | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 02.10.2018 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 330/18 |

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

| | | | |
|-----------------|---|---|---------------------|
| Anlagen: | 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| | 1 | Entwurf Bebauungsplan | (Anlage 2) |
| | 1 | Entwurf Textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| | 1 | Entwurf Begründung | (Anlage 4) |
| | 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Ackermann & Raff Architekten, Stuttgart | (Anlage 5.1 - 5.11) |
| | 1 | Artenschutzfachliches Gutachten Dr. Andreas Schuler (nur elektronisch) | (Anlage 6) |
| | 1 | Abwägung und Mehrfertigung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Bericht Informationsabend | (Anlage 7.1 - 7.12) |

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neugestaltung der Flächen der Kirchengemeinde St. Elisabeth mit einem neuen Gemeindehaus mit Pfarrbüro, integrierter Kindertagesstätte und Veranstaltungsräumen sowie mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1740 (Elisabethenstraße 37 - Gemeindehaus Roncalli und 39 - Kindergarten, Blücherstraße 5 - Pfarrhaus sowie Söflinger Straße 75 - Kirche St. Elisabeth) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan tritt der Bebauungsplan 140/56 genehmigt durch Erlass des RP Nordw. vom 21.12.1966 Nr. I 5 Ho-2210-40-Ulm außer Kraft.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" sowie eine gemischte Baufläche dar. Der großräumige Charakter eines Mischgebietes bleibt durch die städtebauliche Neuordnung des Gebietes erhalten. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.05.2018.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 12.05.2018.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 sowie öffentliche Informationsveranstaltung am 13.06.2018

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

In der Informationsveranstaltung am 13.06.2018 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere die Themen hoher Parkraumdruck,

Zufahrt zur Tiefgarage sowie Stellplätze für den Bring- und Abholverkehr der Kita, Anordnung der Kindertagesstätte im 1. und 2. OG des Gemeindehauses i.V. mit dem Brandschutz und die Höhe der geplanten Wohnbebauung angesprochen (s. Bericht Informationsabend Anlage 7.12).

Die schriftlich eingegangene, private Stellungnahme bezieht sich auf Störungen der Nachtruhe im Bereich des Kirchplatzes. Da die Nachtruhe der Anwohner auf der gegenüberliegenden Seite der Söflinger Straße regelmäßig durch das unangemessene Verhalten von Personen gestört wird, wird gebeten, dass sich die Kirchengemeinde dem Thema annimmt.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Polizeipräsidium Ulm
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheit
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)

Die Stellungnahmen der EBU, FUG, Unitymedia, SWU und Telekom, des Nachbarschaftsverbandes, des RP Freiburgs und des Landratsamts Alb-Donau-Kreis (Kreisgesundheit) sind nachrichtlicher Natur und führen zu keiner Änderung am Bebauungsplanentwurf. Die Informationen der Leitungsträger wurden an die Vorhabenträger weitergeleitet, da sie lediglich für die weitere Gebäudeplanung bzw. für den Bauablauf relevant sind.

Das Polizeipräsidium Ulm weist in seiner Stellungnahme auf zu wenige Stellplätze hin. Die Anzahl der KiTa-Stellplätze, der Bewohnerparkplätze in der Tiefgarage und der Kirchenstellplätze sei nicht ausreichend für die heutigen Nutzungsanforderungen dimensioniert und sollten überplant werden. Für die KiTa sind im südlichen Bereich zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Dies entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Zusätzlich werden die weiter nördlich gelegenen Senkrechtparker der Kirche an der Elisabethenstraße während der Abhol- und Bringzeiten für die KiTa zur Mitnutzung zur Verfügung gestellt. Eine "Doppelbelegung" der Stellplätze ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten (KiTa / Gottesdienst) möglich. Mit weiteren Stellplätzen für die Gemeinde im Bereich der Blücherstraße sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze abgedeckt. Für die vorgesehenen Wohnungen werden die Stellplätze gemäß den Vorgaben der LBO BW (1 Stp. / 1Wohnung) in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Die Abteilung SUB V, Umweltrecht schlägt vor, die im artenschutzrechtlichen Endbericht vorgeschlagenen Maßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Die katholische Kirchengemeinde St. Elisabeth in Ulm als Eigentümerin der Grundstücke Elisabethenstraße 37, Elisabethenstraße 39, Blücherstraße 5 und Söflinger Straße 75 hat entschieden, das Umfeld der Kirche neu zu ordnen. Die bestehenden Gebäude Elisabethenstraße 37 (Roncalli-Haus), Elisabethenstraße 39 (Kindergarten) und Blücherstraße 5 (Pfarrhaus) sind aus wirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht unterhaltbar und weisen neben baulichen und energetischen Mängeln, auch gravierende funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit auf.

Daher wurde im Jahr 2016/2017 ein konkurrierendes Planungsverfahren mit 6 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Ackermann+Raff, Stuttgart wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Die Kirchengemeinde St. Elisabeth wird als Vorhabenträgerin auf dem süd-östlichen Grundstücksteil an der Elisabethenstraße ein neues Gemeindehaus mit Pfarrbüro, integrierter Kindertagesstätte und Veranstaltungsräumen erstellen.

Des Weiteren erhält die Kirche im Südwesten einen neuen Anbau, in dem die Sakristei untergebracht wird. Der Kirchplatz im Osten wird als Entree zur Kirche aufgewertet und soll eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Die Firma Siedlungswerk GmbH, Stuttgart beabsichtigt als Vorhabenträgerin im südwestlichen Teilbereich ein Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu errichten.

Geplant sind ca. 36 Wohnungen, davon 9 als geförderter Wohnungsbau. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Zwischen der Kirche und der neuen Bebauung wird ein kleiner Quartiersplatz geschaffen. Diese grüne Mitte, zu der sich auch der Gemeindesaal öffnet, ist zentrales und verbindendes Element.

8.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8.910 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; zulässige Nutzungen Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausnahmsweise zulässig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen |
| | Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB; zulässige Nutzungen Kirchengebäude und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude |

und Einrichtungen

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Kellerräume) bis 0,8
Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 485,40 m ü. NN bis 493,00 m ü. NN für das Gemeindehaus und 496,35 m.ü.NN sowie 493,40 m. ü. NN für die Wohnbebauung
- überbaubare Grundstücksfläche Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Flachdach, extensiv begrünt
- Stellplätze: baurechtlich notwendige Stellplätze für die Wohnbebauung in einer Tiefgarage
Stellplätze für Kirche, Gemeindesaal und Kita ebenerdig im Bereich Blücherstraße und Elisabethenstraße

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

8.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm am 27.07.2018 ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Im geplanten Bereich wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten festgestellt.

Bei den Begehungen wurden Zwergfledermaus und Größer Abendsegler nachgewiesen. Weitere Rufe konnten den Arten „Pmid“ und „Nycmi“ zugeordnet werden. Die Arten nutzen das Gelände offenbar als sporadisches Jagd- bzw. Durchflughabitat.

Die Untersuchung der Gebäude und Bäume ergab keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung als Quartiere. Eine Nutzung als sporadisch genutzte Tagesquartiere ist nicht auszuschließen. Der Quartiersverdacht am Roncalli-Haus von 2017 hat sich nicht bestätigt.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten (Biber, Haselmaus) kann aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Neben häufigen und wenig anspruchsvollen Gehölzbrütern wie Amsel, Blau- Kohlmeise sowie Buchfink, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen sind mit Ringel- und Türkentaube auch zwei Taubenarten festgestellt worden. An Gebäuden brüten Hausrotschwanz und Haussperling. Die Untersuchung der Gebäude auf Nester von Schwalben und Mauerseglern war negativ.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer usw.) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt bzw. können aufgrund der Habitatstruktur bzw. fehlender essentieller Futterpflanzen auch ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist kein Ersatz von Nisthöhlen für Vögel und Quartierskästen für Fledermäuse notwendig. Zur Unterstützung der Stadt Ulm als Kommune für biologische Vielfalt wird empfohlen, dem allgemeinen Verlust von Nistmöglichkeiten für Vögel bzw. von Quartieren für Fledermäuse infolge von

Gebäudesanierungen entgegen zu wirken und entsprechende Kästen an den neuen Gebäuden bzw. an bestehenden Gebäuden im Umfeld anzubringen.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

V2: Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

8.4. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der Aufstellung

Aufgrund der weiterentwickelten Planung sowie der vorgebrachten Äußerungen wurden folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen:

- Änderung des Hinweises zur Denkmalpflege.
- Anpassung der Stellplatztiefen der Senkrechtparker im Bereich der Blücherstraße
- Ergänzung artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

9. **Beschlussfassung**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 31.08.2018 und der Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 31.08.2018 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.