

Planbereich	Plan Nr.
140	63

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Söflinger Straße – Elisabethenstraße – Blücherstraße"

Entwurf Begründung

Ulm, 31.08.2018

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt 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.

2. Anlass und Ziel der Planung

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 auf dem Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 1740 an der Elisabethenstraße ein neues Gemeindehaus mit Pfarrbüro, Kindertagesstätte (KiTa) und Veranstaltungsräumen erstellen. Des Weiteren erhält die Kirche im Südwesten einen neuen Anbau, in dem die Sakristei untergebracht wird. Die Firma Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Heusteigstraße 27/29, 70180 Stuttgart beabsichtigt als Vorhabenträgerin auf dem Grundstück im süd-westlichen Teilbereich ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu bauen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 140/ 56, genehmigt durch Erlass des RP Nordw. vom 21.12.1966 Nr. I 5 Ho-2210-40-Ulm. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit den Neubauprojekten nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neubauvorhaben gewährleisten soll.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Weststadt im Bereich Söflinger Straße – Elisabethenstraße – Blücherstraße. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Söflinger Straße, im Osten an die Elisabethenstraße und bestehende Wohnbebauung, im Westen an die Blücherstraße. Im Süden grenzen die Nordgärten der Wohnbebauung Gneisenaustraße an. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich die katholische Kirche "St. Elisabeth" aus dem Jahr 1907. Das dazugehörige Pfarrhaus befindet sich an der Blücherstraße (Hausnummer 5). Das Roncalli-Haus (Gemeindehaus) und der Kindergarten (Hausnummer 37 und 39) sind über die Elisabethenstraße erreichbar.

Bei der im Osten und Süden angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um eine viergeschossige Blockrandbebauung mit Satteldach. Die weitere Umgebungsbebauung im Norden und Westen weist einen ähnlichen Charakter einer Blockrandbebauung mit vier bis fünf Geschossen auf.

Östlich des Geltungsbereiches an der Elisabethenstraße befindet sich die Elly-Heuss-Realschule. Die Umgebung gestaltet sich als eine Mischung zwischen Wohnnutzungen und Gemeinbedarfsnutzungen sowie Gewerbenutzungen im Nord-Osten. Zwei Bushaltestellen, einmal an der Kirche St. Elisabeth gelegen und einmal am Roncalli-Haus, bieten eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

Auf dem Plangebiet findet sich ein alter Laubbaumbestand. Es sollen so viele Bäume wie möglich, insbesondere im Bereich der Kirche, erhalten werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1740 der Gemarkung Ulm und weist eine Größe von ca. 8.910 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Auf dem Grundstück entsteht ein kleines, lebendiges Quartier mit einer Mischung aus Kirchen- bzw. Gemeinbedarfsnutzungen und Wohnen.

Für die Kirchengemeinde wird ein neues Gemeindehaus errichtet, welches neben einem Pfarrbüro, Veranstaltungsräumen, einem Club- und Jugendraum auch eine 4-gruppige Kindertagesstätte (KiTa) beinhaltet. Das Gebäude verläuft über Eck mit einer Ausrichtung der Freiflächen nach Süden und Süd-Osten. Die Geschossigkeit beträgt insgesamt drei Geschosse. Bei dem sich nach Süden erstreckenden Gebäudeteil werden das erste und zweite Obergeschoss abterrassiert, so dass auf den Dächern größere, nutzbare Freiflächen entstehen.

Das Mehrfamilienhaus im Westen verläuft L-förmig mit Ausrichtung nach Süden, so dass ein privater, grüner Innenhof entsteht. Zwei Zugänge befinden sich im Norden, einer im Westen neben der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage. Der Neubau verfügt über vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit halbseitigem Terrassenumlauf. Es entstehen ca. 36 Wohnungen mit einem Mix aus 2-, 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen, wovon 9 Wohnungen als geförderter Wohnraum angedacht sind. Das Siedlungswerk Stuttgart erwirbt den für die Errichtung dieses Gebäudes erforderlichen südwestlichen Grundstücksteil des Planbereiches von der Kirchengemeinde.

Ferner wird im direkten Anschluss an die Kirche ein neuer zweigeschossiger Flachdachanbau, welcher Räumlichkeiten für die Sakristei beinhaltet, erstellt. Der Kirchplatz im Osten wird als Entree zur Kirche aufgewertet und soll eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Die Freiräume werden vielfältig gestaltet. 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.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 8.910 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der vorliegenden Entwurfsplanung wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan bearbeitet.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Der Bereich des geplanten Gemeindehauses sowie der Kirche "St. Elisabeth" und deren Umgebung wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen sind:

- Kirchengebäude
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(Gemeindehaus mit Pfarrbüro, KiTa und Veranstaltungsräumen)

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin und die Kirchengemeinde im Durchführungsvertrag verpflichten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung einheitlich auf den Wert 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen und Kellerräumen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Die zulässigen Höhen des Gemeindehauses werden für den östlichen Teil auf 493,00 m über NN und für den südlichen Teil mit den beiden Terrassen auf 488,90 m über NN und auf 485,40 über NN festgelegt.

Die maximale Höhe der Wohnbebauung wird für das Staffelgeschoss auf 496,35 m über NN und für den restlichen Gebäudeteil auf 493,40 m über NN festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Dachaufbauten und Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.

Die neue Bebauung orientiert sich in der Gebäudehöhe an der umliegenden Bestandsbebauung.

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die geplanten Baukörper werden zwei Baufenster entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können innerhalb des Flurstücks 1740 und zu den Flurstücken 1726/8 (Blücherstraße 19), 1726/18 (Blücherstraße 18), 1726/19 (Blücherstraße 16) und 1739/5 (Elisabethenstraße 35) auf 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe (0,2 H) reduziert werden.

Untergeordnete Bauteile (Lichtschächte, Geräteschuppen, etc.) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene Söflinger Straße, die östlich gelegene Elisabethenstraße und die westlich gelegene Blücherstraße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage mit mind. 36 Einstellplätzen bereitgestellt. Die Zufahrt erfolgt von der Blücherstraße über die Gneisenaustraße aus. Die Tiefgarage erhält eine gemeinsame Fahrbahn für die Ein- und Ausfahrt, die zur Straße hin verbreitert wird, so dass zwei PKW nebeneinander Platz finden.

Mit der vorgesehenen Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage kann eine ausreichende Versorgung der geplanten Wohnungen ohne Belastung der umgebenden öffentlichen Stellplätze gewährleistet werden.

Für die kirchlichen Nutzungen sind entlang der Blücherstraße mit Zufahrt von der Söflinger Straße aus 11 Stellplätze und entlang der Elisabethenstraße 5 Stellplätze sowie ein Stellplatz für Rollstuhlfahrer vorgesehen. Am Gemeindehaus sind im Bereich der Elisabethenstraße 2 Stellplätze für die KiTa geplant. Die Stellplätze entlang der Elisabethenstraße können während der Abhol- und Bringzeiten für die KiTa mitgenutzt werden. Eine „Doppelbelegung“ der Stellplätze ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten (KiTa/Gottesdienst/Veranstaltungen der Kirchengemeinde) möglich.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um das Kirchengebäude und auf dem Grundstück besteht ein Bewuchs mit alten, hochstämmigen Laubbäumen. Die Bäume um das Kirchengebäude bleiben zum großen Teil erhalten. Südlich des Gemeindehauses kann ein Baum erhalten werden.

Insgesamt werden auf den neu zu bebauenden Flächen 4 größere Laubbäume als Ersatz neu gepflanzt. Zudem sind kleinere Bäume im Bereich der Kita und der Wohnbebauung entsprechend der Freiraumplanung vorgesehen.

Die bestehenden Grünflächen um die Kirche werden erhalten und als private Grünflächen festgelegt. Für sämtliche nicht bebaubare Grundstücksteile sind Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Das durchwurzelbare Substrat muss dabei eine Auflagenstärke von mind. 40 cm aufweisen. Die Flachdächer der geplanten Bebauung sind zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung des Oberflächenwassers mit Ausnahme von Dachterrassen und Loggien mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird eine Artenliste mit standortgerechten, heimischen Bäumen der potentiell natürlichen Vegetation festgesetzt.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 8.910 m² 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.

6.7 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 aber 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 artenschutzrechtliche 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 aber empfohlen, dem allgemeinen Verlust von Nistmöglichkeiten für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse infolge von Gebäudesanierungen entgegen zu wirken. Es wird deshalb vorgeschlagen fünf Nistkästen für den rückläufigen Haussperling sowie sieben Flachkästen für Fledermäuse an den neuen Gebäuden bzw. an den bestehenden Gebäuden im Umfeld anzubringen. Die Kästen können auch in die Fassade der neuen Gebäude integriert werden.

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.

6.8 Infrastrukturversorgung

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

6.9 Altlasten

Auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster keine altlastenverdächtigen Flächen aufgeführt.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, für Müllbehälter, für die Freiflächengestaltung, für Einfriedungen und für die Abstandsflächen definiert.

6.11 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 8.910 m ²	(100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.672 m ²	(30,0 %)
Gemeinbedarfsfläche	ca. 5.482 m ²	(61,5 %)
Private Grünflächen	ca. 756 m ²	(8,5 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Kirchengemeinde getragen.