



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	24.10.2022		
Geschäftszeichen	SUB III – fü		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.11.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 396/22

Betreff: Bebauungsplan "Karlstraße 72"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Vorentwurf Planzeichnung (Geltungsbereich)	(Anlage 2)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 3)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Karlstraße 72" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 24.10.2022 (Anlage 1) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der gründerzeitlich geprägten Oststadt. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück das ehemalige Offizierscasino, welches aktuell als Unterkunft für Geflüchtete genutzt wird. In der Ulmer Oststadt hat sich über die vergangenen Jahrzehnte ein Cluster aus kirchlichen, sozialen und gemeinnützigen Institutionen sowie Einrichtungen der öffentlichen Daseinsfürsorge herausgebildet.

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. Insbesondere das Deutsche Rote Kreuz (DRK) übernimmt als ein gemeinnütziges Unternehmen solche zusätzlichen Aufgaben und generiert infolgedessen einen wachsenden Flächenbedarf.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die Nutzung durch das DRK zu ermöglichen und langfristig zu sichern. Es ist vorgesehen, die Art der Nutzung als "Fläche für Gemeinbedarf" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 5 auszuweisen. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche soll als „Anlage für gesundheitliche Zwecke – DRK“ festgesetzt werden.

2. Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 841, der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.100 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

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.

Die Bebauungsstrukturen im und um das Plangebiet stehen im Zusammenhang mit den Anlagen der Bundesfestung. So entstanden beidseits des Alten Friedhofs zwei große Kirchenbauten: Von 1902 bis 1904 wurde an der Ecke Frauenstraße / Olgastraße die katholische Garnisonskirche 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. Das ehemalige Offizierscasino/Offiziersheim, bereits um 1880 errichtet, ergänzt dieses Ensemble.

5.2. Geplante Nutzung/Planinhalt

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. Das DRK wird u.a. mit der angedachten Nutzung im gegenständlichen Planbereich die Arbeit im Rettungs- und Katastrophenschutz stärken.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu den örtlichen Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert werden. Außerdem wird Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.