



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.02.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.03.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 085/11

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Königstraße - Kirchplatz"  
- Bericht über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Anlagen:**

1	Ergebnisse Mehrfachbeauftragung – Modellphotos	(Anlage 1)
1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 3)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 5)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 6)
9	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schnitt) Architekturbüro Braunger Wörtz	(Anlage 7.1 – 7.9)

**Antrag:**

1. Den Bericht über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Königstraße – Kirchplatz" innerhalb des im Plan vom 18.02.2011 eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### I Bericht über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

#### 1.1 Anlass

Das Grundstück der evangelischen Christuskirchengemeinde Ulm-Söflingen mit der denkmalgeschützten Christuskirche aus dem Jahr 1898/99 befindet sich am Schnittpunkt zwischen Söflingen und der Ulmer Weststadt.

Die Kirchengemeinde hat nach einem längeren Entscheidungsprozess beschlossen, Teile Ihres Grundstücks an der Königstraße zu veräußern. Durch den Abbruch des Gemeindehauses Königstraße 11 und des Pfarrhauses Königstraße 7 sowie dem Neubau eines kleineren, funktionalen Gemeindehauses direkt bei der Kirche ergibt sich die Möglichkeit, die südlich der Kirche gelegene Fläche neu zu bebauen und die Freiflächen zu ordnen.

Die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm, hat nach einem Bieterverfahren die Zusage zum Grundstückserwerb erhalten.

#### 1.2 Verfahrensablauf

Um eine architektonisch hochwertige Lösung zu erhalten, die sowohl die Belange des Denkmalschutzes, der Kirchengemeinde als auch die Vorgaben für einen dem Standort angemessenen Wohnungsbau sowie die städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt, hat die Vorhabenträgerin (Eberhardt Immobilienbau GmbH) 5 Architekturbüros zu einem anonymen Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) aufgefordert.

Die Obergutachter-Sitzung fand am 28. Januar 2011 statt und setzte sich aus Vertretern des Evangelischen Oberkirchenrats, der Kirchengemeinde, der Vorhabenträgerin, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht Ulm, des Regierungspräsidiums Tübingen - Referat Denkmalpflege sowie einem externen Gutachter zusammen.

#### 1.3 Ergebnis des Gutachterverfahrens

Die Arbeit des Architekturbüros Braunger Wörtz wurde einstimmig zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Besonders überzeugte die Freistellung des Querschiffs der Kirche und die Aufnahme der Baufluchten sowie die Körnung und Höhenentwicklung der Wohnbebauung mit einem Hochpunkt an der Königstraße und die Gestaltung der Freiräume sowie die Durchwegung. Für die weitere Entwicklung des Projektes wurde einstimmig empfohlen:

- Das Gemeindehaus soll etwas nach Süden geschoben werden, mit dem Ziel, einen großzügigen öffentlichen Kirchplatz zwischen Christuskirche und Gemeindehaus auszubilden.
- Der nördliche Kopf der Wohnbebauung soll von der Kirche weiter nach Süden abgerückt werden, abgestimmt auf die neue Lage des Gemeindehauses. Durch die Zurücknahme kann ein Ausgleich durch höhere Geschossigkeit geschaffen werden.
- Eine höhere Geschossigkeit des östlichen Baukörpers ist zu prüfen.
- Die Grundrisse und innere Erschließung der Wohnbebauung sind zu überarbeiten.

- Bei dem Baukörper an der Königstraße soll der weite Überhang der Obergeschosse gegenüber dem Erdgeschoss etwas reduziert werden, dazu soll die Tiefgarageneinfahrt im Erdgeschoss weiter südlich angelegt werden.
- Die großflächige südliche Verglasung des Saales im Gemeindehaus soll etwas geschlossener ausgebildet werden.
- Die mögliche Verlegung der Stellplätze für das Gemeindehaus vom Kirchplatz an die Königstraße zu Gunsten einer größeren Grünfläche (Kirchgarten) ist zu prüfen.

## II Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Königstraße – Kirchplatz“

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau des Gemeindehauses der evangelischen Christusgemeinde und einer Wohnbebauung mit Tiefgarage

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1688/1, 1688/ 2 und 1688/ 4 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 143/ 16, genehmigt durch Erlass des Minist. des Inneren vom 15.01.1909
- Bebauungsplan Nr. 143/ 41, genehmigt durch Erlass des Minist. des Inneren vom 23.07.1926
- Bebauungsplan Nr. 143/ 62, genehmigt durch Minist.-Erlass vom 12.07.1948

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm. Die Vorhabenträgerin vertritt auch die Evangelische Kirchengemeinde im Zusammenhang mit dem Neubau des Gemeindehauses.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt die entsprechend der Empfehlungen des Obergutachtergremiums überarbeitete Planung zugrunde.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abriss des Gemeinde- und Pfarrhauses und die Neuerrichtung eines Gemeindehauses südlich der Christuskirche sowie einer Wohnbebauung. Das zum Teil 2-geschossige Gemeindehaus bildet den Mittelpunkt zwischen der

Christuskirche und der Wohnbebauung.

Zwischen Gemeinde und Kirche soll ein attraktiver öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Fußwege verknüpfen die Bereiche der Kirchengemeinde und der Wohnbebauung sowie Königstraße und Kirchplatz.

Die Konzeption des Wohngebäudes sieht eine Bebauung in Winkelform vor. Die Höhenentwicklung ist mit dem zur Christuskirche orientierten Gebäudeteil entlang des Kirchplatzes mit 4 Vollgeschossen, dem an der Königstraße liegenden Gebäudeteil mit 5 Vollgeschossen und den restlichen Gebäudeteilen mit 3 Vollgeschossen geplant. Es sind ca. 35 Wohneinheiten vorgesehen. Die Baukörper sollen eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Königstraße aus bereitgestellt.

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes liegen in einem geschützten Grünbestand gemäß der städtischen Verordnung vom 01.02.1985. Die erforderliche satzungsrechtliche Änderung wird im Rahmen der Überarbeitung der geschützten Grünbestände im Stadtgebiet durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 143/16, Nr. 143/41 und Nr. 143/62. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, überbaubare 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.

## 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 6.777 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| - Zulässige bauliche Nutzung:    | - Wohngebäude<br>- Anlage für kirchliche Zwecke, Gemeindehaus   |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,<br>Möglichkeit der Überschreitung im Bereich der Wohnbebauung durch die Tiefgarage bis 0,6<br>zulässige Gebäudehöhen differenziert gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | mit Baugrenzen differenziert nach Gebäudekörpern für Gemeindehaus und Wohngebäude   |
| - Bauweise:                      | - abweichende Bauweise, innerhalb des Baufensters der Wohnbebauung ist ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig<br>- offene Bebauung für Gemeindehaus   |
| - Dachform:                      | extensiv begrünte Flachdächer   |

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung der zulässigen baulichen Nutzungen, der überbaubaren Fläche sowie die Änderung der Zahl der

maximal zulässigen Vollgeschosse gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

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

#### 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürger erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und die Träger sonstiger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt sind.

Hinweis: Obwohl auf Grund der Größe des Plangebietes die Möglichkeit besteht, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, hat sich die Verwaltung gemeinsam mit dem Vorhabenträger entschieden, das Bebauungsplanverfahren zu einem sehr frühen Zeitpunkt einzuleiten um die Öffentlichkeit so früh wie möglich über die Planung zu informieren. Daher sind lediglich der Planumgriff und die wesentlichen städtebaulichen Parameter festgelegt.