

Planbereich	Plan Nr.
143	90

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Königstraße - Kirchplatz

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorentwurf

Ulm, 18.02.2011

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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 Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm, beabsichtigt als Vorhabenträgerin, die bestehenden Gebäude Königstraße 7 (Pfarrhaus) und Königstraße 11 (Gemeindehaus) innerhalb des Plangebietes abzureißen und die Flächen anschließend mit einem Gemeindehaus für die evangelische Christuskirchengemeinde Ulm-Söflingen sowie mit Wohnbebauung neu zu gestalten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Bebauungsplan Nr. 143/16 vom 15.01.1909, Nr. 143/41 vom 23.07.1926 und Nr. 143/62 vom 12.07.1948. 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, am Schnittpunkt zwischen Söflingen und der Ulmer Weststadt, wird von der Königstraße, der Söflinger Straße und der Straße "Kirchplatz" begrenzt.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes liegt die denkmalgeschützte Christuskirche aus dem Jahr 1898/99. Entlang der Königstraße befindet sich das Pfarrhaus (Königstraße 7) und das Gemeindehaus der Kirchengemeinde (Königstraße 11).

Westlich der Königstraße findet sich im Übergang zu Söflingen eine offene Bebauung mittlerer Dichte. Östlich des Kirchplatzes besteht eine heterogene, städtebaulich unbefriedigende Bebauung mit einer Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft das urbane Quartier "Brauerviertel" mit drei-, vier- und fünfgeschossiger Wohnbebauung.

Über die nahe gelegene Straßenbahnhaltestelle in der Söflinger Straße ist das Grundstück optimal an den ÖPNV angeschlossen.

Das Plangebiet weist im Bereich des Kirchengebäudes einen intensiven Bestand mit alten, hochstämmigen Linden auf. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches besteht ein dichter Bewuchs aus Sträuchern, Obst-, Nadel- und Laubgehölzen. Dieser Bestand ist weitgehend aus dem ehemaligen Pfarrgarten und durch Sukzession entstanden und befindet sich in einem verwilderten und ungepflegten Zustand. Das Plangebiet ist gemäß städtischer Verordnung vom 01.02.1985 als geschützter Grünbestand ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1688/1, 1688/2 sowie 1688/4 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 6.777 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Die Vorhabenträgerin erwirbt die für die Neugestaltung mit Wohnungsbau erforderlichen südlichen Grundstücksteile des Plangebietes von der Kirchengemeinde. Die bestehenden Gebäude Königstraße 7 (Pfarrhaus) und Königstraße 11 (Gemeindezentrum) werden abgerissen. Nach dem Abriss ist eine Neubebauung mit einem Gemeindehaus und einer Wohnbebauung vorgesehen. Die Fa. Eberhardt vertritt auch die Evangelische Christuskirchengemeinde Ulm-Söflingen im Zusammenhang mit dem Neubau des Gemeindehauses.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Vorhabenträgerin ein anonymes Gutachterverfahren mit 5 Architekturbüros unter Einbeziehung der Kirchengemeinde, der Verwaltung der Stadt Ulm sowie der Denkmalpflege, Regierungspräsidium Tübingen durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Braunger Wörtz Architekten, Ulm zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Der Entwurf wurde auf der Grundlage der Empfehlungen der Obergutachter, auch hinsichtlich der denkmalpflegerischen Anforderungen, überarbeitet.

Das 1-2geschossige Gemeindehaus, südlich des Längsschiffes der Christuskirche, bildet den Mittelpunkt zwischen der Kirche und der neuen Wohnbebauung. Zwischen Gemeindehaus und Kirche ist ein mit Bäumen überstellter, öffentlicher Platz geplant.

Die Konzeption des Wohngebäudes sieht eine Bebauung in Winkelform im südlichen und östlichen Grundstücksbereich des Plangebietes 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 dazwischenliegenden 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 bestehenden Linden im Umfeld der Kirche werden erhalten. Der Bewuchs im restlichen Bereich des Plangebietes ist mit Ausnahmen von einzelnen hochstämmigen Bäumen im Rahmen der Neugestaltung abgängig. Dabei handelt es sich hauptsächlich um schnell wachsende Nadel- und Sukzessionsgehölze im Garten des Grundstücks 1688/2.

Das Gemeindehaus ist als Ersatzbebauung für die stark sanierungsbedürftigen Gebäude (Pfarr- und Gemeindehaus) vorgesehen. Die Wohnbebauung ist als innerstädtische Nachverdichtung des stark untergenutzten Grundstücks konzipiert. Die Neugestaltung führt insgesamt zu einer erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Standortes und entspricht dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, Flächen für Wohnraum in innerstädtischen Gebieten zu aktivieren und noch nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich zu schonen.

5. Planinhalt

5.1 Zulässige bauliche Nutzungen

Für die Wohnbebauung wird auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) verzichtet. Es werden Bauflächen festgesetzt, in denen Wohngebäude zulässig sind. Der Bereich des geplanten Gemeindehauses sowie die Christuskirche und deren Umgebung wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 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 bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Bezüglich der zulässigen Höhe der geplanten Bebauung wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Vorentwurfsplanung zu den Projekten verwiesen. Die abschließende Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt zum Bebauungsplanentwurf mit absoluten Höhen in NN im neuen System.

Die geplante Anzahl der Vollgeschosse ist differenziert mit drei bis fünf Vollgeschossen vorgesehen. und orientiert sich in der Geschosshöhe und der baulichen Dichte an den bestehenden, angrenzenden Gebäuden des Brauerviertels.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als offene Bauweise im Bereich des Gemeindehauses und als abweichende Bauweise im Bereich der Wohnbebauung festgesetzt. Mit der abweichenden Bauweise wird entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens ein Gebäude von über 50,0 m Länge ermöglicht.

Die in der LBO vorgegebenen Abstandstiefen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden eingehalten.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Königstraße und des Kirchplatzes erschlossen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt. Die Zufahrt erfolgt von der Königstraße aus.

Neue Fußwege ermöglichen die Durchwegung des Gebietes von Königstraße zum Kirchplatz und verknüpfen die Bereiche zwischen Kirchengemeinde und Wohnbebauung.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Planung und Festsetzung der Grünordnung (Erhalt der bestehenden Linden im Umfeld der Kirche sowie schützenswerte Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze, Festlegung von Pflanzgebieten, extensive Begrünung von Flachdächern) wird nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs entwickelt und festgesetzt.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 6.777 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

5.7 Infrastrukturversorgung

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

5.8 Denkmalpflege

Das Kirchgebäude der Christuskirche ist gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung festgesetzt.

5.9 Artenschutzprüfung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Artenschutzprüfung) erstellt.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Freiflächen- und Dachgestaltung bestimmt.

5.11 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden u.a. detaillierte Festlegungen zur Gestaltung getroffen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 6.777 m ² (100,0 %)
davon: Baufläche Wohnen	ca. 3.220 m ² (47,5 %)
Gemeinbedarf Kirche	ca. 3.557 m ² (52,5 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasser der Planung vollständig getragen.