

Planbereich	Plan Nr.
147	28

Stadt Ulm Weststadt

Bebauungsplan

"Moltkestraße 20"

Begründung
zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 10.02.2015

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "Gemeinbedarfsfläche für Sport" gem. § 5 II Nr. 5 BauGB dar. Er soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplans angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan mit der zukünftigen Gebietsfestsetzung "Mischgebiet" stellt eine Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Nutzungssituation der Umgebungsbebauung dar und ist demnach aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Angaben zum Bestand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert:

Bebauungsplan Nr. 147/21 "Magirusstr.-Sedanstr.-Moltkestr.", in Kraft getreten am 02.05.1986

Bebauungsplan Nr. 147/23 "Moltkestraße (Sporthalle-Kindertagesstätte)", in Kraft getreten am 09.11.1993

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb folgender Grundstücke:

Teilbereiche der Flurstücke Flst.Nr. 1699 und Flst.Nr. 1693/2 der Gemarkung Ulm, Weststadt. Er umfasst eine Fläche von ca. 1.628 m².

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.

3. Anlass und Ziel der Planung

In der Ulmer Weststadt findet seit mehr als 20 Jahren ein intensiver Umstrukturierungsprozess statt. Vom Industriestandort mit großen produzierenden Gewerbeeinheiten wandelt sich der Stadtteil immer mehr zum gefragten Dienstleistungs- und vor allem Wohnstandort. Der Planungsgriff der geplanten Bebauung in der Moltkestraße 20 liegt im Sanierungsgebiet Weststadt II und dort im Schwerpunktbereich der Öffentlichen Einrichtungen, die in den letzten Jahren sukzessive saniert und aufgewertet wurden.

Das Westbad wurde renoviert, die Kindertagesstätte kürzlich erweitert, die Sporthalle ergänzt und modernisiert und das Weststadthaus als Begegnungsstätte neu errichtet. Nicht zuletzt die Umgestaltung des Weststadtparks und die Neuanlage des Agnes-Schultheiß-Platzes zeugen von der Qualität des Stadtteilzentrums und decken viele Belange des gesellschaftlichen Lebens ab. Als weiterer Baustein zur Entwicklung des Angebots soll der vorhandene öffentliche Parkplatz mit einem fünfgeschossigen Gebäude überbaut werden, das zum Teil Dienstleistungen beherbergt, in den oberen Geschossen aber auch Wohnungen anbietet.

Die Umgebungsbebauung rund um den Weststadtpark ist durch Wohnen geprägt. Direkt östlich der Moltkestraße erstreckt sich als geschlossener Block ein großer Gewerbebetrieb, der mit einem 5- bis 6-geschossigen Parkhaus zur Moltkestraße abschließt. Dieser Raumkante wird als städtebauliches Pendant das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus gegenübergestellt, das sowohl von der Höhenentwicklung als auch von der Nutzungsstruktur eine vermittelnde Haltung einnimmt. Städtebauliches Ziel ist neben der Schaffung einer wirksamen Raumkante entlang der westlichen Moltkestraße die bauliche Einfassung des Agnes-Schultheiß-Platzes.

4. Neugestaltung des Plangebietes

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Die von der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH zu erstellende Bebauung soll die Erweiterung des zentralen Standorts im Sozialraum West mit folgenden Zielvorstellungen fördern:

- gemischtes Nutzungsspektrum:
Dienstleistung für Mitarbeiter des Fachbereichs Bildung und Soziales,
ca. 440 m² Nett Nutzfläche.
Wohnen in gemischten Wohnungsgrößen, Anschlussunterbringung für Flüchtlinge,
ca. 50 Personen.
- Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage.
- Herstellung einer Fußgänger- und Sichtachse vom neu gestalteten Agnes-Schultheiß-Platz zum Westbad.
- Bildung einer wirksamen Raumkante zum Agnes-Schultheiß-Platz und zur Moltkestraße.

Folgende durch die Maßnahme notwendigen Veränderungen sind im direkten Umfeld zu beachten:

- Ersatz der wegfallenden ca. 49 Stellplätze des Parkplatzes durch Senkrechtparker entlang der westlichen Moltkestraße.
- Ersatz von ca. 6 entfallenden Platanen durch eine Baumreihe entlang der westlichen Moltkestraße.
- Verlegung der Erschließungsrampe am Westbad, in die durch die Neubebauung eingegriffen wird.
- Aufwertung der Zugangssituation zum Westbad (kleine Platzsituation) für eine verbesserte Auffindbarkeit.
- Ausreichend dimensionierte Haltestelle am Westbad für Schulbusse, Hol- und Bring-Verkehr muss sicher gestaltet sein.

5. Verkehrserschließung

Das Grundstück ist über die bestehende Verkehrsfläche der Moltkestraße erschlossen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt von der Moltkestraße aus.

Eine fußläufige Verbindung verbindet das Westbad mit dem Agnes-Schultheiß-Platz optisch und fußläufig.

Die durch die Maßnahme wegfallenden ca. 49 Stellplätze des vorhandenen Parkplatzes werden durch Senkrechtparker entlang der westlichen Moltkestraße ersetzt.

Die 2. Rettungswege werden über die Moltkestraße gesichert.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

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 1.628 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 § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Ein Artenschutzgutachten zur Ermittlung von möglicherweise in den vorhandenen Platanen brütenden Vogelarten und in Baumhöhlen vorkommenden Fledermausarten wird beauftragt.

Für die ca. 6 zu entfernende Platanen soll ein Ausgleich geschaffen werden, eventuell als Baum-

reihe entlang der westlichen Moltkestraße.

7. Infrastrukturversorgung

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

8. Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 1.628 m²

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.