

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	12.04.2018		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.05.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 163/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan-Vorentwurf (Anlage 2)
 - 1 Vorentwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Vorentwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Ackermann & Raff, Stuttgart (Anlage 5.1-5.9)
 - 1 Antrag Vorhabenträger (Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße" innerhalb des im Plan vom 12.04.2018 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neugestaltung der Flächen der Kirchengemeinde St. Elisabeth mit einem neuen Gemeindehaus mit Pfarrbüro, integrierter Kindertagesstätte und Veranstaltungsräumen sowie mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
 - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).
3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1740 (Elisabethenstraße 37 - Gemeindehaus Roncalli und 39 - Kindergarten, Blücherstraße 5 - Pfarrhaus sowie Söflinger Straße 75 - Kirche St. Elisabeth) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan tritt der Bebauungsplan 140/ 56 genehmigt durch Erlass des RP Nordw. vom 21.12.1966 Nr. I 5 Ho-2210-40-Ulm außer Kraft.
5. Darstellungen 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.
6. Sanierungsziele

Das Grundstück liegt im förmlichen Sanierungsgebiet "Weststadt II", dessen Ziele, wie der Rückbau von Gebäuden und Neubebauung einschließlich der Gestaltung des Umfeldes und notwendige Grundstücksneuordnungen sowie die Schaffung eines kinder- und familienfreundlichen Wohnungsangebotes, mit dem Vorhaben entsprochen wird.
7. Sachverhalt
 - 7.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

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 als Vorhabenträgerin auf dem süd-östlichen Grundstücksteil an der Elisabethenstraße ein neues Gemeindehaus mit Pfarrbüro, integrierter Kindertagesstätte und Veranstaltungsräumen erstellen. Des Weiteren erhält die Kirche im Südwesten einen neuen Anbau, in dem die Sakristei untergebracht wird. Der Kirchplatz im Osten wird als Entree zur Kirche aufgewertet und soll eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Die Firma Siedlungswerk GmbH, Stuttgart beabsichtigt als Vorhabenträgerin im südwestlichen Teilbereich ein Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Geplant sind ca. 37 Wohnungen, davon 9 als geförderter Wohnungsbau. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

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.

7.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets. 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.

Um den Dialog mit der Öffentlichkeit frühzeitig zu führen, erfolgt kein beschleunigtes Verfahren, sondern wird in einem ersten Schritt, eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8.910 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; zulässige Nutzungen Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausnahmsweise zulässig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen

Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB; zulässige Nutzungen Kirchengebäude und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Kellerräume) bis 0,8

Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 485,40 m ü. NN bis 493,00 m ü. NN für das Gemeindehaus und 496,35 m. ü. NN sowie 493,40 m. ü. NN für die Wohnbebauung |

- überbaubare Grundstücksfläche	Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise:	Offene Bauweise
- Dachform:	Flachdach, extensiv begrünt
- Stellplätze:	baurechtlich notwendige Stellplätze für die Wohnbebauung in einer Tiefgarage Stellplätze für Kirche, Gemeindesaal und Kita ebenerdig im Bereich Blücherstraße und Elisabethenstraße

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

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet eine Informationsveranstaltung für die interessierte Bürgerschaft statt.

Zudem werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen/ Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung (BfS) hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße" und den Vorentwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.04.2018 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Vorentwurf der Begründung vom 12.04.2018 öffentlich ausgelegt werden kann.