

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	23.11.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 12.12.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 481/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße"
-Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss-

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Ackermann & Raff Architekten, Stuttgart (Anlage 5.1 - 5.11)
 - 1 Artenschutzfachliches Gutachten Dr. Andreas Schuler (Anlage 6)
(nur elektronisch)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Bericht Informationsabend **(nur elektronisch)** (Anlage 7.1 - 7.12)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen **(nur elektronisch)** (Anlage 8.1 - 8.8)
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

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

3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.11.2018 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 23.11.2018 hierzu festzulegen.

i.V. Kalupa

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) § 10, § 12 und § 13 a 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. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.05.2018.

b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 12.05.2018.

c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 sowie öffentliche Informationsveranstaltung am 13.06.2018

d) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.10.2018

e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 06.10.2018

f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Im Rahmen der Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheit
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

Die Stellungnahmen der EBU, FUG, Unitymedia, SWU und Telekom, des Nachbarschaftsverbandes, des RP Freiburgs und des Landratsamts Alb-Donau-Kreis (Kreisgesundheit) sind nachrichtlicher Natur und führen zu keiner Änderung am Bebauungsplanentwurf. Die Informationen der Leitungsträger wurden an die Vorhabenträgerinnen weitergeleitet, da sie lediglich für die weitere Gebäudeplanung bzw. für den Bauablauf relevant sind.

Das Polizeipräsidium Ulm weist in seiner Stellungnahme auf zu wenige Stellplätze hin. Die Anzahl der KiTa-Stellplätze, der Bewohnerparkplätze in der Tiefgarage und der Kirchenstellplätze sei nicht ausreichend für die heutigen Nutzungsanforderungen dimensioniert und sollten überplant werden. Für die KiTa sind im südlichen Bereich zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Dies entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Zusätzlich werden die weiter nördlich gelegenen Senkrechtparker der Kirche an der Elisabethenstraße während der Abhol- und Bringzeiten für die KiTa zur Mitnutzung zur Verfügung gestellt. Eine "Doppelbelegung" der Stellplätze ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten (KiTa/Gottesdienst) möglich. Mit weiteren Stellplätzen für die Gemeinde im Bereich der Blücherstraße sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze abgedeckt. Für die vorgesehenen Wohnungen werden die Stellplätze gemäß den Vorgaben der LBO BW (1 Stp. / 1 Wohnung) in einer Tiefgarage nachgewiesen.

8. Sachverhalt

8.1. 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 zu errichten.

Geplant sind ca. 36 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.

8.2. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der Auslegung

Die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1.8.3 (Begrünung) und 1.9.1 (Begrenzung Bodenversiegelung) wurden textlich ergänzt und in den Bebauungsplan mit Stand vom 23.11.2018 eingearbeitet sowie die Begründung (Ziffer 6.5) angepasst. Damit ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden. Die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen werden nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

9. **Durchführungsvertrag**

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 9 bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. **Beschlussfassung**

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2018 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 23.11.2018 hierzu festgelegt werden.