



|                  |                                                        |                       |           |
|------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht                |                       |           |
| Datum            | 21.06.2010                                             |                       |           |
| Geschäftszeichen | SUB III-Li                                             |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 13.07.2010 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich                                             |                       | GD 288/10 |

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Beim Oberen Donauturm"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Anlagen:**

|   |                                                                                                                                                    |                  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1 | Übersichtsplan                                                                                                                                     | (Anlage 1)       |
| 1 | Bebauungsplanentwurf                                                                                                                               | (Anlage 2)       |
| 1 | Entwurf textliche Festsetzungen                                                                                                                    | (Anlage 3)       |
| 1 | Entwurf Begründung                                                                                                                                 | (Anlage 4)       |
| 1 | Antrag der Vorhabenträgerin                                                                                                                        | (Anlage 5)       |
| 6 | Vorhaben- und Erschließungsplan: Ebene 0, Ebene 1, Ebene 2, Ansicht Süd/Nord, Ansicht West/Ost, Erschließungsplan (Nething Generalplaner, Neu-Ulm) | (Anlage 6.1-6.6) |

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelländeweg - Beim Oberen Donauturm" innerhalb des im Plan vom 21.06.2010 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 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:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau der privaten Akademie für Kommunikation Ulm

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (BGI. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809), in Kraft getreten am 01.03.2010

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 529/2, 530/1, 530/3, 530/4, 2443 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 529/1, 530/2, 530/5 und 1856 (Ziegelländeweg) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 144/9 "Baulinienplan Ziegeländeweg", genehmigt am 12.08.1912 und einer ergänzenden Genehmigung vom 12.11.1912 für die Anbauvorschriften
- Bebauungsplan Nr. 144/20, "Schillerstraße – Arsenalstraße", in Kraft getreten am 30.06.1990

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Im Plangebiet ist die Errichtung eines privaten Hochschulgebäudes vorgesehen. Vorhabenträgerin des Projektes ist die Gemeinnützige Gesellschaft zur Förderung der Kommunikation mbH, Kölner Straße 7, 70376 Stuttgart. Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG) wurde von der Vorhabenträgerin als Generalübernehmer mit der Betreuung des Vorhabens beauftragt, und ist Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB. Die Vorhabenträgerin betreibt bereits eine schulische Einrichtung in der Oberen Donaubastion. Zur Erweiterung des Angebotes ist die Errichtung einer Berufsakademie für Kommunikation im Plangebiet für Studiengänge im Bereich der Gestaltung geplant. Im Einzelnen sind folgende Fachbereiche und Einrichtungen an diesem Standort vorgesehenen:

- Graphik
- Produktdesign
- Modedesign
- Allgemeines Technikum
- Institut für Kommunikationsevolution
- Verwaltung

- Begegnungsbereiche (Mensa, Veranstaltungen)

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Herbst 2009 ein Gutachterverfahren mit 8 Architekturbüros von der Vorhabenträgerin Ulm durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Nething Generalplaner, Ulm, wurde dabei als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Der vorliegende Entwurf wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt.

Im Plangebiet bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 144/9 "Baulinienplan Ziegelländeweg" und Nr. 144/20 "Schillerstraße – Arsenalstraße" mit unterschiedlichen Festsetzungen. Auf Grund der Überbauung von öffentlichen Grünflächen sowie der Erhöhung der Geschosshöhe muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

## 5.2 Geplante Neugestaltung

Der Neubau ist als flache, 3-geschossige Bebauung mit einer differenzierten Baukörperausbildung und einer gestalterischen Betonung zum Donauufer vorgesehen. Das Gebäude wird zur Donau gestaffelt mit einem 1-geschossigen zentralen Eingangsbereich und einem 2-3-geschossigen, zurückgesetzten Hauptbaukörper ausgebildet. Der 2-geschossige Gebäudeteil weist 2 Innenhöfe zur Belichtung der Seminarräume auf. Die Bebauung fügt sich in die bestehende Geländetopographie so ein, dass die relativ große Baumasse nur im Bereich des Hauptbaukörpers deutlich in Erscheinung tritt.

Die vorgesehenen baulichen Anlagen der Akademie sind für maximal 450 Studenten ausgelegt. Die Bebauung soll in zwei Abschnitten entwickelt werden. Der 1. Bauabschnitt, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt wird, umfasst eine Nutzfläche von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Zu einem späteren, derzeit noch nicht feststehenden Zeitpunkt, ist ein 2. Bauabschnitt als Erweiterung der Hochschule nördlich des Plangebietes vorgesehen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt sowohl vom Donauuferweg (Ziegelländeweg), über eine Freitreppe entlang der Westseite des Gebäudes sowie über den bestehenden Erschließungsweg Flst. Nr. 530/2. Die Freitreppe bildet ein wesentliches Gestaltungselement der Baukonzeption. Das unter Denkmalschutz stehende Relikt der Stadtmauer der ehemaligen Bundesfestung wird dabei in die Gestaltung der Freitreppe mit einbezogen.

Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt von der Schillerstraße über den bestehenden Weg Flst. Nr. 530/2 mit einer Wendeplatte. Der Wendebereich wird dabei so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück des 2. Bauabschnitts vorübergehend als oberirdische Stellplätze hergestellt. Bei einer Realisierung des 2. Bauabschnitts werden alle nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem 2. Bauabschnitt vorgesehen. Die Erschließung der Stellplätze wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von der Wendeplatte aus gesichert. Über dieses Geh- und Fahrrecht werden auch die nördlich der Akademie gelegenen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches erschlossen.

Die geplante Bebauung greift den bestehenden Höhenunterschied vom Ziegelländeweg zum höher gelegenen Baugrundstück mit einem 1-geschossigen Gebäudeteil als Übergang zum 3-geschossigen Hauptgebäude auf. Das 1-geschossige Bauteil weist eine Höhe von ca. 4,5 m und das 3-geschossige Hauptgebäude eine Höhe von ca. 13,5 m über dem angrenzenden Niveau des Ziegelländeweges auf.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes besteht eine Ausgleichsfläche, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Verbreiterung des Brückenbauwerks der

Schnellbahntrasse Stuttgart – Ulm 2009 hergestellt wurde. Die Fläche liegt mit einem Teilbereich innerhalb des vorgesehenen Baufensters der Hochschule. Die Ausgleichsfläche muss in Abstimmung mit der DB Projektbau und dem für die Genehmigung der Planfeststellung zuständigen Eisenbahnbundesamt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verlagert und dauerhaft gesichert werden.

Die Flächen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches werden als öffentliche Grünflächen gestaltet. Innerhalb dieses Bereiches werden die bestehenden Einrichtungen der SWU und der FUG (Pumpstation) in der Grünfläche als Flächen für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan gesichert. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze östlich der Bahnunterführung werden aufgelassen.

Das geplante Vorhaben auf brachliegenden und erschlossenen Grundstücksflächen räumt der Innenentwicklung den erforderlichen Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unbebauten Flächen ein und führt zu einer stadtgestalterischen Aufwertung in diesem Bereich der Stadt Ulm.

### 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und wird ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 7.885 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet (SO) Hochschule gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,7  
zulässige Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 486.00 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Dachform: extensiv begrüntes Flachdach

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung für den Neubau der Hochschule für Kommunikation sowie die Neugestaltung der angrenzenden öffentlichen Freiflächen im Plangebiet. Die Neugestaltung führt zu einer städtebaulichen Verbesserung und Aufwertung des derzeit brachliegenden, hochwertigen Bereiches am Donauufer.

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

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelländeweg - Beim Oberen Donauturm" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.06.2010 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 21.06.2010 öffentlich ausgelegt werden kann.