



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 23.03.2015  
Geschäftszeichen SUB III-Pi  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 26.03.2015 TOP  
Behandlung öffentlich GD 096/15

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil I Kleiststraße"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige 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	Städtebaulicher Rahmenplan "Dichterviertel"	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Steinhoff Haehnel Architekten GmbH Stuttgart	(Anlage 6.1 – 6.8)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel – Teil I Kleiststraße" innerhalb des im Plan vom 23.02.2015 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Neubebauung im Bereich des Sanierungsgebiets "Dichterviertel".

### 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) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 610 und 611/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 614 (Kleiststraße), der Nr. 622 (Mörikestraße) und Nr. 3040 (Innere Wallstraße / Glacisark).

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 142/27 in Kraft getreten am 23.08.1962
- Bebauungsplan Nr. 142/33 in Kraft getreten am 17.08.1967

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen sowie dem Hindenburgring. Es liegt nördlich der Kleinen Blau zwischen der Kleiststraße und dem Glacisark und stellt den ersten Baustein der Umsetzung des Rahmenplanes Dichterviertel Nord dar. Insofern ist es ein „Pioniergrundstück“, das sowohl den Auftakt der umfassenden Umstrukturierung des nördlichen Dichterviertels markieren soll, als auch Maßstäbe für die Qualität der Bebauung und Freiräume setzen soll.

Dem Aufstellungsbeschluss gingen entsprechend intensive Abstimmungsgespräche der Sanierungstreuhand Ulm und der städtischen Ämter voraus. Eine Projektgruppe definiert die Standards für den öffentlichen Raum im gesamten Gebiet.

Bereits jetzt ist absehbar, dass zeitnah weitere Investoren in die Entwicklung ihrer Grundstücke einsteigen werden. Auch die städtischen Grundstücke östlich des Plangebietes /der Kleiststraße sollen baldmöglichst in die Entwicklung einbezogen werden, so dass sich das neue Quartier von innen heraus um den neuen Stadtplatz entwickeln kann.

Das Plangebiet wurde ursprünglich von der Fa. Wagner und Hefele genutzt. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück 2006 von der die Fa. gfb Gesellschaft für Baubetreuung mbH erworben, mit dem Ziel, ein medizinisches Zentrum zu entwickeln. Nach Aufgabe dieses Projektes hat die Fa. MultiSpace 13 GmbH & Co. KG Ulm das Grundstück im Februar 2014 erworben und beabsichtigt, als Vorhabenträger das Areal neu zu gestalten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/27, in Kraft getreten am 23.08.1962 und Nr. 142/33, in Kraft getreten am 17.08.1967. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mehr mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. 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 Neuordnung und zukünftige Bebauung gewährleisten soll.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren nach § 3 BauGB durchgeführt.

## 5.2 Wettbewerb / städtebaulicher Rahmenplan

Zur Findung der städtebaulichen Struktur im Dichterviertel wurde 2012 ein nicht offener städtebaulicher Planungswettbewerb (gemäß RPW) unter dem Titel "Städtebauliche Entwicklung Dichterviertel Nord, Ulm" ausgelobt. Von den 40 zugelassenen und 30 abgegebenen Arbeiten wurde das Büro Böhm, Benfer, Zahiri am 08.03.2013 vom Preisgericht zum Wettbewerbsgewinner erklärt. Auf Grundlage dieses Entwurfes hat das Siegerbüro mit der SAN den städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel“ erarbeitet, der am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14).

## 5.3 Geplante Neugestaltung

Ein Kernziel des Rahmenplans lautet "Bauen auf der Parzelle", was bedeutet, es sollen innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen, die mit unterschiedlicher Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt im Gebiet beitragen. Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes und der Gestaltung werden Wettbewerbe/Gutachterverfahren ausgelobt oder der Gestaltungsbeirat eingeschaltet, mit dem Fokus, gute Einzelarchitektur in den Zusammenhang der Blockstruktur zu setzen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans "Dichterviertel" wurde vom Architekturbüro Steinhoff / Haehnel, Stuttgart, ein Vorentwurf zur Neugestaltung des gesamten Blocks erarbeitet, der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Im nördlichen Bereich der Blockrandbebauung (Abschnitt D) ist hierbei ein Baukörper mit 7 Geschossen (5 Normalgeschosse sowie 2 Staffelgeschosse) mit einer Hotel- sowie Büronutzung geplant. Die Staffelgeschosse werden bezüglich der Lage und Dimension noch abgestimmt. Parallel zur Kleiststraße (Abschnitt A und Abschnitt B) ist eine 5-geschossige Wohnbebauung (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) vorgesehen, die im Erdgeschoss, orientiert zum neu entstehenden Stadtplatz, einen Gastronomiebetrieb beinhalten soll. Im Bereich des Abschnitts C sollen auf ebenfalls 5 Geschossen (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) preisgünstige Mietwohnungen errichtet werden.

Der nördliche Hotel-/ Büro-Riegel weicht mit teilweise 7 Geschossen von den 5 im Rahmenplan vorgegebenen Geschossen ab. Dies begründet sich aus seiner besonderen Lage am Blaubeurer Tor und der an dieser Stelle steil ansteigenden Trasse über die Ludwig-Erhard-Brücke. Ziel ist, dort eine starke städtebauliche Kante auszubilden, die trotz ihrer tieferen Geländelage markant in den Raum wirkt. Außerdem

wird dadurch ein wirksamer Schallschutz für die südlich angrenzenden Wohnbereiche erreicht, der auch den Emissionen auf der Brücke entgegen wirkt.

Insgesamt sind ca. 71 Wohneinheiten (davon ca. 14 WE für preisgünstiges Wohnen) vorgesehen, was der städtischen Zielsetzung für Konversionsgrundstücke dieser Größenordnung entspricht.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 185 Stellplätzen bereit gestellt, die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Kleiststraße. Im südwestlichen Bereich des Abschnitts C wird die Tiefgarage unter der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Fahrgasse hindurchgeführt und so an das zukünftig südlich anschließende Baufeld angebunden.

Durch den stumpfwinklig zulaufenden Baublock im Süden (Bereich Abschnitt B) entsteht ein öffentlicher Stadtplatz, der durch Baumpflanzungen sowie eine entsprechende Möblierung als urbaner Stadtplatz gestaltet werden soll.

Die Verknüpfung mit dem überörtlichen Fuß- und Radwegenetz erfolgt im Nordwesten über den Glacispark.

Zur Umsetzung des Vorhabens sind Grundstücksarrondierungen und Grundstückstausch notwendig. Der Vorhabenträger erhält im Norden zur Mörikestraße und nach Osten zu den Glacis- Anlagen Flächenanteile aus städtischem Eigentum, die zur Erstellung der städtebaulichen Figur notwendig sind. Im Gegenzug tritt er Grundstücksflächen ab, die auf seine Kosten als öffentliche, verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen hergestellt und umgewidmet werden. Nach Abschluss der liegenschaftlichen Verhandlungen werden Art und Umfang der Straßenherstellung sowie die Finanzierung im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Durchführung der Blockrandbebauung nach dem Rahmenplan und Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen ist außerdem der Abbruch der Wohnhäuser Mörikestr. 10 + 12 notwendig. Der Eigentümer, Südewo, ist grundsätzlich dazu bereit, im Sinne des Rahmenplans eine Neugestaltung seines Areals vorzunehmen.

#### 5.4 Verfahrensablauf

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde in Abstimmung mit der Sanierungstreuhand Ulm sowie der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht festgelegt, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren für verschiedene Abschnitte Gestaltungswettbewerbe (Mehrfachbeauftragungen) durchgeführt bzw. der Gestaltungsbeirat hinzugezogen werden soll.

Folgendes Vorgehen wurde vereinbart:

Abschnitt A (Wohnbebauung)	Planung Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat
Abschnitt B (Wohnen, Gastronomie)	Mehrfachbeauftragung
Abschnitt C (preisgünstiges Wohnen) Beschluss aus 2013 sind auf preisgünstige errichten	Mehrfachbeauftragung, gemäß der Wohnungsbaudebatte mind. 20% der Wohnfläche Wohnungen zur Miete zu
Abschnitt D (Hotel und Büro)	Planung Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung / Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet.

## 5.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB im Regelverfahren gemäß § 3 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der geplanten Vorhaben entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.079 m<sup>2</sup> auf.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Mischgebiet: gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: (GRZ) = 0,8; Überschreitung für Tiefgaragen und Kellerräume bis 1,0  
Gebäudehöhen: differenziert nach den jeweiligen Bauteilen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 502,50 m ü. NN (ca. 23,0 m relative Höhe über der Kleiststraße).  
Zahl der Vollgeschosse: differenziert nach Gebäudeteilen bis max. 7 Geschosse (5 Normalgeschosse + 2 Staffelgeschosse (V+2S))
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Flachdächer (FD), begrünt
- Stellplätze: ca. 185 Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage

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

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. 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.

Außerdem wird bei einer öffentlichen Veranstaltung im Sanierungsgebiet der Bebauungsplan von SAN und SUB ausführlich erläutert werden.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.