

Planbereich	Plan Nr.
142	37

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nördliches Dichterviertel – Teil I Kleiststraße

Vorentwurf

Begründung

Ulm, 23.02.2015

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine „gewerbliche Baufläche (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der Anpassung an die geänderte Darstellung als gemischte Baufläche angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde ursprünglich von der Fa. Wagner und Hefeke genutzt. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück 2006 von der 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.

Als Grundlage für die Neubebauung dient der städtebauliche Rahmenplan „Dichterviertel“ des Büros Böhm, Benfer, Zahiri, welcher auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs aufbaut und am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14).

Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude werden abgerissen und durch einen geschlossenen Baublock mit Wohnungen, einem Gastronomiebetrieb, einem Hotel sowie Büronutzungen neu bebaut.

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.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“ am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen sowie dem Hindenburgring. Es umfasst dabei den nördlichen Bereich zwischen Kleiststraße/Mörikestraße und dem Glacispark.

Das Grundstück ist mit Ausnahme von einzelnen Baumpflanzungen vollständig versiegelt und durch die brach liegenden Gebäude der ehemaligen Fa. Wagner und Hefeke bebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt derzeit von der Kleiststraße bzw. der Inneren Wallstraße aus.

Unmittelbar angrenzend besteht im Norden eine 4-geschossige Wohnbebauung mit einer Satteldachausbildung. Im Süden und Osten grenzt zwischen Kleiststraße und Schillerstraße eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe mit 1- bis 3-geschossigen Gebäuden an, meist mit einer Satteldachausbildung. Im Westen schließen die Grünflächen des Glacisparks an.

Der 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 / Glacispark). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. im Besitz der Stadt Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.079 m² auf.

4. Übergeordnete Planungsziele

Im Jahr 2007 wurde das Dichterviertel als Teil des Sanierungsgebietes Weststadt festgelegt und 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossen.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet "Dichterviertel" insbesondere die nachstehende Sanierungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Dichterviertels und Umbau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung
- Bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtquartieren
- Optimierung der Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes
- Verbesserung des Freiflächenangebotes
- Aufwertung und Erlebarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen
- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Schaffung eines Lärmschutzes entlang der B 10

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Sanierungszielen. Das Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Dichterviertel" entwickelt.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

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 ebenfalls auf 5 Geschossen (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) preisgünstige Mietwohnungen errichtet werden.

Die Höhenentwicklung ist bei 7-geschossigen Gebäudeteilen (Abschnitt D) mit ca. 22,0 m vorgesehen. Die 6-geschossigen Gebäudeteile sind mit ca. 19,0 m sowie die 5 geschossigen "Verbindungsbauten" mit ca. 16,50 m Höhe geplant.

Insgesamt sind ca. 71 Wohneinheiten (davon ca. 14 WE für preisgünstiges Wohnen) vorgesehen. Die Baukörper sollen einheitlich eine Flachdachausbildung und mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 185 Stellplätzen bereit gestellt, die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Kleiststraße.

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

Für eine bessere fußläufige Anbindung des Quartiers erfolgt im Westen eine Verknüpfung mit dem überörtlichen Fuß- und Radwegenetz im Bereich des Glacisparks.

Mit der Neubebauung soll die städtebaulich unbefriedigende Situation aufgewertet und eine dem innerstädtischen Standort angemessene qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses Quartiers durch eine gemischte Nutzung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie öffentliche Auslegung) gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.079 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

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)	Mehrfachbeauftragung; gemäß Beschluss aus der Wohnungsbaudebatte 2013 sind auf mind. 20 % der Wohnfläche preisgünstige Wohnungen zur Miete zu errichten
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.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage sowie der Nutzung des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt präzisiert:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe

Die nicht zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie mit dem innerstädtischen Wohn- und Büroquartier nicht vereinbar sind und Störungen hervorrufen können. Die als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen in diesem Bereich führen. Für diese Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die städtebauliche Absicht, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer gemeinsamen Tiefgaragen weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten, begründet. Des Weiteren kann durch die Überschreitung dem Ziel einer verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Geschossigkeit wird differenziert nach den jeweilig geplanten Baukörpern festgesetzt. Zulässig sind dabei maximal 7 Geschosse (5 Normalgeschosse und 2 Staffelgeschosse (V+2S)) im Bereich des Abschnitts D sowie 5 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss im Bereich der Abschnitte A-C.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind im Bereich der 7-geschossigen Baukörper auf 502,50 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 23,0 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die 6-geschossigen Gebäudeteile sind mit 499,0 m ü.NN vorgesehen sowie die 5 geschossigen „Verbindungsbauten“ mit einer Höhe von 496,50 m ü.NN. Dies entspricht einer Höhe von ca. 20,0 m (6-geschossige Gebäudeteile) bzw. 17,50 m ü.NN (5-geschossige Gebäudeteile) über dem Niveau der Verkehrsfläche der Kleiststraße. Die Differenz von ca. 1,0 m zwischen der Ob-

jektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der Bestandsbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt. Durch die festgesetzten Baulinien an den Außenseiten des Baublocks kann gewährleistet werden, dass die im Rahmenplan "Dichterviertel" vorgeschlagenen Raumkanten verbindlich umgesetzt werden.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Kleist- sowie der Mörikestraße.

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

Die nordwestliche Verkehrsfläche entlang des Hotels / Büronutzung (Abschnitt D) wird als Fuß- und Radweg ausgebildet und so vom motorisierten Verkehr frei gehalten. Die Verknüpfung mit dem überörtlichen Fuß- und Radwegenetz erfolgt im Bereich des Glacisparks.

Entsprechend erfolgt die Andienung des Hotels und der Büronutzung (Abschnitt D) über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich von Südwesten aus.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt ca. 185 Stellplätzen auf zwei Ebenen bereitgestellt. Für das Hotel sind ca. 60 Stellplätze vorgesehen. Im südwestlichen Bereich des Baublocks wird im Bereich des Abschnitts C die Tiefgarage unter der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Fahrgasse hindurchgeführt und an das zukünftig südlich anschließende Baufeld angebunden. Dieses Grundstück ist teilweise ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers, der Baublock soll in einem weiteren Bauabschnitt realisiert werden, sobald die liegenschaftlichen Verhandlungen mit dem anderen Eigentümer abgeschlossen sind. Die Unterbaurechte für die öffentlichen Flächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet umfasst einen bereits im Bestand vollständig überbauten Baublock.

Im Bereich des neu geplanten, öffentlichen „Stadtplatzes“ sind drei Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation wie z.B. Ein- und Ausfahrten oder Fußwegeverbindungen verschoben werden. Es wird besonderer Wert auf die Qualität des Freiraumkonzeptes gelegt, auf dessen Grundlage sich die Baumart und -qualität sowie die Standorte entscheiden werden.

Im Blockinnenbereich werden nach Abschluss der Mehrfachbeauftragungen - und damit Klärung der tatsächlichen Architektur - und noch während des Bebauungsplanverfahrens Art und Anzahl von zu pflanzenden Bäumen festgesetzt, die aufgrund ihrer Lage auf der Tiefgarage in Pflanzbeete zu setzen sind.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.079 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

7.7 Infrastrukturversorgung

Die vorhandene Infrastruktur wird im Verfahren geprüft. Zur Versorgung des Plangebietes sind notwendige Neuerlegungen von Versorgungsleitungen möglich. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung und die Unterbringung der Müllbehälter definiert. Detaillierte Regelungen zu Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.9 Emissionen

Die Lage des Plangebiets am Hindenburgring (B 10), direkt benachbart zum Verkehrsknoten Blaubauer Tor, bietet eine optimale Anbindung an den Individualverkehr, bringt aber auch eine hohe Lärmbelastung mit sich. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand wird derzeit geprüft, ein passiver Lärmschutz in Form von baulichen Maßnahmen erscheint dennoch unerlässlich.

Um Umfang und Art des Lärmschutzes zu bestimmen wird ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnis Teil des Bebauungsplanes werden wird.

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 7.079 m ² (100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 3.954 m ² (55,9 %)
Verkehrsflächen	ca. 3.125 m ² (44,1 %)

8.2 Kosten Bebauungsplan

Der Stadt Ulm entstehen durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.

8.3 Liegenschaften

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.