

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	28.09.2017		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.10.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.11.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 349/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße"
- 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 (Anlage 5.1 - 5.10)
Architekturbüro Steinhoff/ Haehnel, Stuttgart
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten
Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 6 - 6.13)
- nur elektronisch
 - 1 Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 7)
- nur elektronisch -
 - 1 Schalltechnisches Gutachten, Accon GmbH (Anlage 8)
vom 15.05.2017
- nur elektronisch -
 - 1 ergänzende Stellungnahme zum Schallgutachten, (Anlage 9)
Accon GmbH, vom 26.09.2017
- nur elektronisch -
 - 1 Protokoll zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (Anlage 10)
- nur elektronisch -

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.09.2017 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 28.09.2017 hierzu festzulegen.

i.V. Kalupa

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Blockrandbebauung mit 5 bzw. 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss für Microapartments (hotelähnliche Nutzung) und betreutes Wohnen im Bereich der Kleiststraße im Sanierungsgebiet Dichterviertel zur Aufwertung der städtebaulich unbefriedigenden Situation und Sicherstellung einer dem innerstädtischen Standort angemessenen qualitätsvollen baulichen Entwicklung.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1, § 12 und § 13 a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 610 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 610/1.

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 / 37 in Kraft getreten am 25.02.2016

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.06.2017
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 01.07.2017
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017

6. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

6.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgebracht. In dieser wurden im Wesentlichen Anregungen im Bezug auf die Lärmimmissionen des südlichen angrenzenden Gewerbebetriebs sowie zum Brandschutz bzgl. der Erreichbarkeit des Innenhofes vorgebracht.

Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass im Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen auf die geplanten Nutzungen eine ergänzende Schalltechnische Berechnung durchgeführt wurde, die zu dem Ergebnis kam, dass es bei Ausführung der

derzeit genehmigten, gewerblichen Nutzungen auf dem südlich angrenzenden Grundstück zu keiner Beeinträchtigungen der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet führt und somit im Umkehrschluss keine Einschränkung der angrenzenden gewerblichen Nutzung zu erwarten ist.

Hinsichtlich des Brandschutzes besteht seitens der Feuerwehr Ulm keine Notwendigkeit, den Innenhof anzufahren. Dies wurde frühzeitig in der Planung berücksichtigt. Die notwendigen Rettungswege sind sichergestellt.

6.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Es gingen 12 Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die in die Abwägung eingeflossen sind.

- Polizeipräsidium Ulm
- FUG Fernwärme Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Zentralplanung Unitymedia
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 Raumordnung
- Deutsche Telekom GmbH
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Feuerwehr Ulm

Die Stellungnahmen sind weitestgehend nachrichtlicher Natur und lediglich für den Bauablauf relevant, führen aber zu keinen Änderungen des Bebauungsplans.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets Dichterviertel zwischen Kleiststraße/Mörikestraße und dem Glacispark und wird über die bestehenden Verkehrsflächen der Kleiststraße erschlossen. Das Gelände wurde ursprünglich von der Fa. Wagner und Hefele genutzt. Die Fa. MultiSpace 13 GmbH & Co. KG Ulm hat das Grundstück im Februar 2014 erworben und beabsichtigt nun als Vorhabenträger nach Realisierung des 1. Bauabschnitts mit einer Wohn- und Hotelbebauung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142/37 Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße), das übrige Areal ebenfalls neu zu gestalten. Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude wurden bereits abgerissen. 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/27, in Kraft getreten am 23.08.1962. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Mit dem neuen Bebauungsplan wird zudem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 142/37, in Kraft getreten am 25.02.2016 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche überlagert.

Nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ist 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 beschleunigten Verfahren durchgeführt.

7.2. Städtebaulicher Rahmenplan / Übergeordnete Planungsziele; Sanierungsgebiet

Als Grundlage für die Neubebauung, die als geschlossener Baublock entwickelt wird, 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).

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 nachstehenden 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

7.3. Geplante Neugestaltung

Ein Kernziel des Rahmenplans lautet "Bauen auf der Parzelle", was bedeutet, dass innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen sollen, die mit unterschiedlicher Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt des Gebiets beitragen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans "Dichterviertel" wurde von dem Architekturbüro Steinhoff / Haehnel (Stuttgart), welches bereits den Entwurf für den 1. Bauabschnitt für die Vorhabenträger entwickelt hatte, ein nach Norden fast spitzwinklig zulaufendes Gebäude entwickelt. Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm am 21.07.2017 beraten und die Anregungen in die weitere Planung aufgenommen.

Im westlichen Gebäudeteil ist eine hotelähnliche Nutzung mit sogenannten Microapartments vorgesehen. Diese stellen eine moderne Form der Übernachtungsmöglichkeit auf Zeit dar und sind ein Bindeglied zwischen Hotel und gewerblich-wohnwirtschaftlicher Nutzung, bei welcher die Annehmlichkeiten eines Hotels abrufbar sind. Im nordöstlich gelegenen Gebäudeteil ist als Nutzung betreutes Wohnen angedacht. Dabei soll primär Nutzern mit Pflegestufen ein autarkes Wohnen ermöglicht werden. Ein Betreuungsdienstleister bietet sämtliche Serviceleistungen an, von der Reinigung über Verpflegung, Organisation von Behördengängen bis hin zur Organisation ärztlicher Leistungen.

Die Höhenentwicklung lehnt sich an den 1. Bauabschnitt mit seiner 6 - 7 geschossigen Hotel- und Wohnbebauung an und sieht für den westlichen Gebäudeteil 6 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit ca. 23,10 m über dem Niveau des angrenzenden verkehrsberuhigten Bereichs vor. Das nordöstlich geplante Gebäude ist mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 20,20 m über dem Niveau des verkehrsberuhigten Bereichs geplant. Insgesamt sind ca. 112 Microapartments und ca. 59 Wohnungen für betreutes Wohnen vorgesehen.

Für das Vorhaben besteht gemäß der wohnungspolitischen Beschlüsse vom 04.07.2014 keine Verpflichtung für preisgedämpften Wohnungsbau. In den Beschlüssen sind einzelne Voraussetzungen genannt, die die Regelungen auf ein Vorhaben anwendbar machen. Dies ist zum einen die Beschränkung der Regelung auf eine Größe der Fläche ab 5.000 m². Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.548 m² und liegt damit unterhalb des Grenzwertes. Darüber hinaus wurde in den Beschlüssen dezidiert die Realisierung von Wohn- und Geschäftshäusern im Kernstadtbereich von dieser Verpflichtung ausgenommen. Das schließt demnach auch eine Verbindung mit dem ersten BA aus, da die Gebäude wegen des geplanten Hotels sowie der Gewerbeinheit am entstehenden Platzbereich nicht unter die Regelung fallen. Der Vorhabenträger hat dennoch im ersten BA einen Anteil an preisgedämpftem Wohnungsbau realisiert.

Zum Anderen handelt es sich im nord-westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bei den geplanten Mikroapartements um eine Mischform aus einem gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Vorhaben, vergleichbar mit Wohnen auf Zeit in einem Boardinghouse-Typus. Auch die Nutzungen im östlichen Bereich mit Betreutem Wohnen und gewerblichen / pflegedienstlichen Einheiten im Erdgeschoss sind nicht dem klassischen Geschosswohnungsbau zuzuordnen. Der Vorhabenträger hat trotzdem aufgrund von Gesprächen mit der Verwaltung die Möglichkeit einer freiwilligen Verpflichtung für den Bereich des Betreuten Wohnen untersucht, welche von einem Betreuungsdienstleister übernommen werden sollen. Ergebnis ist, dass eine Unterwerfung einzelner Wohnungen unter die Mietpreisbindung nicht möglich ist, da eine Anmieten der Betreuten Wohnungen von Personen, welche noch in keiner Pflegestufe sind, nicht ausgeschlossen werden soll und eine Betreuungsmöglichkeit gegeben sein soll, bei der die Wohneinheiten nach Pflegebedarf gruppiert werden können. Vor diesem Hintergrund sowie im Hinblick auf die sehr hohen Entwicklungskosten des Grundstückes sieht die Verwaltung daher keine Möglichkeit, den Vorhabenträger auf die Beschlüsse der Wohnungsbaudebatte aus dem Jahr 2011 zu verpflichten.

Die Baukörper sollen einheitlich eine Flachdachausbildung und mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die nordöstlich gelegene Verkehrsfläche wurde bereits im 1. Bauabschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich planungsrechtlich gesichert und kann nun über den ebenfalls bereits geplanten Stadtplatz, für die Erschließung der beiden Gebäudeteile mit herangezogen werden.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage nachgewiesen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die derzeit im Bau befindliche Tiefgarage im Bereich des 1. Bauabschnitts. Die geplante Tiefgarage erstreckt sich zum Teil bis unter den geplanten Geh- und Radweg im Westen des Plangebiets sowie unter den verkehrsberuhigten Bereich im Osten (bereits im Zuge des 1. Bauabschnitts planungsrechtlich gesichert).

Im Westen ist ein überörtlicher Fuß- und Radweg geplant, um eine bessere fußläufige Anbindung des Quartiers an den Glacispark Ulm zu erreichen.

7.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Bahnlärm stark vorbelastet, da es in unmittelbarer Nähe zum Blaubeurer Tor liegt, an dem sich die stark befahrenen Bundesstraßen B 10 (Hindenburgring), B 19 (Ludwig-Erhard-Brücke) und B 28 (Blaubeurer Straße) kreuzen. Zudem befindet sich in etwa 250 m Entfernung der Hauptbahnhof Ulm, an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen. Daher wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die Fa. ACCON GmbH erstellt, welche Bestandteil des Bebauungsplans wird. Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind, werden gesunde

Wohnverhältnisse durch passiven Schallschutz sichergestellt (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Bereits heute besteht im Dichterviertel eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Da der Innenhof der Blockrandbebauung unmittelbar an ein gewerblich genutztes Grundstück (genehmigter KFZ-Handel, KFZ-Werkstatt) im Süden angrenzt, wurde vom Büro ACCON GmbH eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme erstellt. Ergebnis ist, dass keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.5. Artenschutz

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist entsprechend dem Gutachten des Bio-Büros Schreiber mit Stand vom 14.09.2015 eine Bebauung des Grundstückes unter Einhaltung der bereits im 1. Bauabschnitt vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen unproblematisch.

8. Änderungen und Ergänzungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung:

- Anpassung bei der Darstellung der Grenzpunkte

Ergänzungen der Begründung:

- Anpassung Ziffer 6, Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Anpassung der Ziffer 7.3 in Bezug auf die zeitliche Entwicklung der südlich angrenzenden Grundstücke
- Ergänzung der Ziffer 7.8 um die Stellungnahme der Accon GmbH vom 26.09.2017.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan und die Begründung mit Stand vom 28.09.2017 eingearbeitet. Mit den Ergänzungen und Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. 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 7 bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Beschlussfassung

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2017 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches bzw. § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 28.09.2017 hierzu festgelegt werden.