



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.11.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 481/19

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lise-Meitner-Straße 3/1 "  
- Auslegungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan Entwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Architekturbüro Rapp	(Anlage 5.1 – 5.8)

**Antrag:**

1. Die Billigung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### 1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Science Park II unmittelbar in der ersten Baureihe am Berliner Ring.

Das Grundstück selbst ist derzeit durch einen Parkplatz bebaut, welcher über eine Zufahrt von der Lise-Meitner-Straße angebunden ist.

Unmittelbar nördlich an das Baugrundstück grenzt die Verkehrsfläche des Berliner Rings mit einem straßenbegleitenden Geh- und Radweg sowie Verkehrsgrünflächen an. Im Süden sowie im Osten grenzt eine 4-5 geschossige gewerbliche Bebauung (Bürogebäude) mit einer Flachdachausbildung an. Unmittelbar westlich befindet sich ein Funkturm mit einem zugehörigen, 2-geschossigen Betriebsgebäude.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich im Norden die Flächen des Science III. Südlich grenzt eine weitere gewerbliche Bebauung mit Bürogebäuden an. Weiter westlich besteht die Verkehrsfläche der Wilhelm-Runge-Straße sowie die Bebauung des Science Park II. Im Osten kommt ein Grünzug sowie darüber hinaus das RKU zum Liegen.

#### 1.2. Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Lise-Meitner-Straße aus über eine Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück bzw. im benachbarten Parkhaus Z4 Science Park nachgewiesen.

#### 1.3. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

#### 1.4. Neubebauung

Durch die Neubebauung soll das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück einer höherwertigen Büro- und Verwaltungsnutzung zugeführt werden.

### **2. Rechtsgrundlagen**

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich von Flurstück Nr. 6400/11 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6400/10 und weist eine Größe von ca. 4.461 m<sup>2</sup> auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

a) Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Plan Nr. 154 / 02 in Kraft getreten am 12.11.1987
- Plan Nr. 154 / 03 in Kraft getreten am 14.05.1987

### **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Baufläche (Forschung, Produktentwicklung und Hochschulen) dar. Die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenfläche (Büro- und Verwaltungsnutzungen) entsprechen in ihrem Charakter den Festlegungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

### **6. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.461 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

### **7. Verfahrensübersicht**

a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.11.2019

### **8. Sachverhalt**

#### **8.1. Ausgangslage**

Auf dem Grundstück Flur Nr. 6400/11 plant die Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft (UWS) als Vorhabenträgerin den Neubau eines Bürogebäudes.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Gebäudehöhe nicht mehr mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Baugrundstückes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 8.2. Geplante Neugestaltung

Auf dem Grundstück soll die derzeit durch Stellplätze genutzte Fläche durch ein Bürogebäude nachgenutzt werden.

Hierzu wurde vom Architekturbüro Rapp eine Planung erarbeitet, welche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Grundlage für die weitere Ausarbeitung zugrunde gelegt werden soll.

Geplant ist hierbei ein 4-geschossiger Baukörper in Verlängerung der bestehenden Bauflucht des Gebäudes „Lise-Meitner-Straße 7/2“, welcher im westlichen Bereich des Gebäudes zur städtebaulichen Akzentuierung mit 6 Geschossen geplant ist.

Die Abstandsflächen zur den benachbarten Nutzungen können dabei eingehalten werden, so dass eine ausreichende Besonnung und Belichtung gegeben ist.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze (insgesamt ca. 85 Stellplätze) werden auf dem Baugrundstück (ca. 69 Stellplätze) bzw. im Parkhaus Z4 Science Park (ca. 17 Stellplätze) nachgewiesen.

## 8.3. Funktionsplan

Für den Bereich des Baugrundstückes wurde auf informeller Planungsebene der Funktionsplan „Science Park II West“ erarbeitet, in dem das Baugrundstück im Bereich Science Park II Ost dargestellt ist.

Dieser sieht im Bereich des Baugrundstücks einen L-förmigen Baukörper parallel zum Berliner Ring vor.

## 8.4. Artenschutz

Die überplante Fläche war in der Vergangenheit bis auf einzelne Baumstandorte vollständig befestigt und damit waren keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vorhanden.

## 8.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.461 m<sup>2</sup> 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.

## 8.6. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Fernkälteleitung, welche jedoch im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits so umverlegt wurde, dass diese mit der Planung nicht mehr kollidiert und auch jederzeit zugänglich ist.

## 8.7. Bebauungsplan

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Planung des Architekturbüros Rapp entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.461 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung:           Baufläche für Büro- und Verwaltungsgebäude
- Maß der baulichen Nutzung:           Grundflächenzahl (GRZ) 0,6  
Maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) von ca. 24,70 m über EFH im Bereich des 6-geschossigen Gebäudeteils und ca. 16,70 m über EFH im Bereich des 4-geschossigen Gebäudeteils
- überbaubare Grundstücksfläche:   Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise:                                Abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 m
- Dachform:                                Flachdach (FD), begrünt
- Stellplätze:                             Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden ebenerdig auf dem Baugrundstück bzw. im angrenzenden Parkhaus Z4 untergebracht

Die Herstellung von Photovoltaikanlagen wird im weiteren Planungsprozess überprüft und über den Durchführungsvertrag entsprechend vereinbart.