

Planbereich	Plan Nr.
154	12

Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Lise-Meitner-Straße 3/1"

Begründung

Ulm, 31.03.2020

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt 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.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Flur Nr. 6400/11 und einer Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 6400/10 plant die Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft (UWS) als Vorhabenträgerin den Neubau eines Bürogebäudes. Auf dem Grundstück soll die derzeit durch Stellplätze genutzte Fläche durch ein Bürogebäude nachgenutzt werden.

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.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Baugrundstückes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubausvorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

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

3. Angaben zum Bestand

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

Das Grundstück selbst war bis vor kurzem durch ebenerdige Stellplätze genutzt, welche jedoch zwischenzeitlich zurückgebaut wurden. Die Anbindung des Grundstückes erfolgt über eine Zufahrt von der Lise-Meitner-Straße aus.

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

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

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 Gebäudehöhen sind dabei mit ca. 16,00 m im Bereich des 4-geschossigen Baukörpers sowie ca. 24,00 m im Bereich des 6-geschossigen Baukörpers (gemessen über der EFH = 610,80 m ü. NN) geplant. Der östlich angrenzende Baukörper weist eine Höhe von ca. 17,80 m auf.

Die Abstandsflächen zu 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.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.471 m² auf.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung wird als Vorhabenfläche festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Vorhabenfläche sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl 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 einheitlich auf den Wert 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze mit deren Zufahrten, bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die maximale Höhe der Wohnbebauung im Norden wird für den 6-geschossigen Gebäudeteil auf 635,50 m über NN und für den 4-geschossigen Gebäudeteil auf 627,50 m über NN festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 24,70 m (6-geschossiger Gebäudeteil) bzw. 16,70 m (4-geschossiger Gebäudeteil) über der geplanten EFH (EFH= 610,80 m ü. NN).

Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf bis zu 10 % der Dachfläche überschritten werden. Im Bereich von Dachterrassen sind zudem Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die neue Bebauung orientiert sich im Bereich des 4-geschossigen Gebäudeteils an der östlich angrenzenden Bebauung. Im westlichen Bereich soll durch die 6-geschossige Bebauung eine städtebauliche Akzentuierung des Zufahrtbereichs vom Berliner Ring aus erreicht werden.

Des Weiteren kann den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht werden.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist in Anlehnung an die geplante Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für das Gebäude wurde ein Baufenster entsprechend der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenfalls sind Untergeordnete Bauteile (z.B. Lichtschächte) entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend vom Berliner Ring über die Lise-Meitner-Straße.

Das Baugrundstück selbst wird über eine Zufahrt von der Lise-Meitner-Straße aus entlang der westlichen Grundstücksgrenze erschlossen.

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

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festlegung von Baumstandorten im Bereich der Stellplätze
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung der Flachdächer
- Landschaftsgärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.471 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.

6.7 Spezieller Artenschutz

Aufgrund dessen, dass die bestehenden Stellplätze zwischenzeitlich rückgebaut wurden und die Fläche komplett umgebrochen wurde, sind Habitat Strukturen für schützenswerte Arten nicht mehr erkennbar und somit auch keine artenschutzfachlichen Begehungen mehr sinnvoll.

6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Die Ableitungsmenge des Dach- und Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal des Berliner Rings darf nicht mehr als 10 l/s betragen

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.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Müllbehälter, für die Freiflächengestaltung und für Einfriedungen definiert.

6.10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.471 m² (100,0 %)
Vorhabenfläche	ca. 4.471 m ² (100,0 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger getragen.