



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 12.02.2021
Geschäftszeichen SUB III-mg
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 23.03.2021 TOP

Behandlung öffentlich GD 052/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV, Kleiststraße"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit -

- Anlagen:
- 1 Entwurf Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2)
 - 1 Entwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf der Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan gemeinsame Fassadenabwicklung sowie Lageplan mit Freiflächen (Anlage 5)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan MultiSpace 20 (Büro Steinhoff/Haehnel, Berlin) (Anlage 6.1-6.14)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Völk Immobilien (Büro Beichle Architekten, Ulm) (Anlage 7.1-7.18)
 - 1 Schalltechnisches Gutachten (Büro Accon GmbH, Augsburg) (Anlage 8)
 - 1 Schalltechnische Beurteilung Gewerbelärm Büro Accon GmbH, Augsburg) (Anlage 9)
 - 1 Artenschutzgutachten Mörikestraße 9/1 (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm) (Anlage 10)
 - 1 Artenschutzgutachten Mörikestraße 11 u. 11/1 (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm) (Anlage 11)
 - 1 Antrag Vorhabenträger (Anlage 12)

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel – Teil IV Kleiststraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die beiden Unternehmen "MultiSpace 20 GmbH", Ulm sowie Völk Immobilien GmbH, Ulm beabsichtigen als Vorhabenträger die Grundstücke im Bereich des Baublocks Mörikestraße/Kleiststraße neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch eine Blockrandbebauung auf Grundlage des bestehenden Rahmenplans "Dichterviertel Nord" neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich des Dichterviertels vollzogen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 614/1, 614/2, 614/6, 615 und 615/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 614 (Kleiststraße) und 622 (Mörikestraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.712 m² auf.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße“ wird als "Urbanes Gebiet (MU)" gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen dar, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 142/ 22, in Kraft getreten am 16.05.1955
- Bebauungsplan Nr. 142/ 27, in Kraft getreten am 23.08.1962

Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.712 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dichterviertel Nord“. Es liegt westlich des Ulmer Hauptbahnhofs und der angrenzenden Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und dem Hindenburgring (B10). Das Plangebiet selbst befindet sich im nördlichen Teil des Dichterviertels, der größtenteils durch untergenutzte oder brachliegende Gewerbeflächen geprägt ist. Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Bebauung wird zum größten Teil abgerissen.

Im direkten Umfeld des Plangebiets besteht unmittelbar westlich eine Wohn-/ Gewerbebebauung mit 6- bis 7-Geschossen und einer Flachdachausbildung. Unmittelbar nördlich, gegenüber der Mörikestraße, besteht eine 4-geschossige Wohnbebauung mit einer Satteldachausbildung. Östlich bestehen bis zu 4-geschossige Gewerbebauten mit einer Flachdachausbildung bzw. mit flach geneigten Dächern. Südlich grenzt das Plangebiet an die neu geplante Innenstadtachse sowie die derzeit in der Realisierung befindliche Wohnbebauung der Ulmer Heimstätte/UWS mit 6 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung an.

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 (bbzl Berlin), 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

7.3. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde für die beiden Vorhabenteile des Bebauungsplans ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Architekturbüros Steinhoff/Haehnel, Berlin (Vorhabenträger MultiSpace 20 GmbH) und Beichle Architekten, Ulm (Vorhabenträger Völk Immobilien GmbH) erarbeitet, welche bindende Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

Die Neubaukonzeptionen wurden am 09.10.2020 im Gestaltungsbeirat diskutiert.

Die geplanten Gebäude schließen, wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben, in Form einer Blockrandbebauung im Norden und Westen an die bestehenden Verkehrsflächen der Kleiststraße und der Mörikestraße sowie im Süden an die neu geplante Verkehrsfläche zur künftigen „Achse Innenstadt“ an.

Zudem formuliert der städtebauliche Rahmenplan das Entwicklungsziel einer heterogenen und parzellegebundenen Bebauung. Entsprechend dieser Formulierung wurden die Bauvorhaben der beiden Vorhabenträger in jeweils 3 bzw. 4 Teilgebäude untergliedert. Die Gliederung der einzelnen Teilgebäude erfolgt im Wesentlichen über eigenständige Fassadengestaltungen sowie über eine differenzierte Höhenausbildung insbesondere an den Eckgebäuden (Mörikestraße/Kleiststraße und Kleiststraße/Innenstadt Achse). Die Teilgebäude sind in der Regel mit 5 Vollgeschossen bis zur Traufe sowie einem zurückgesetzten 6. Obergeschoss geplant.

Im Erdgeschossbereich sind zur Kleiststraße hin ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Insgesamt sind über alle Geschosse ca. 4 Gewerbeeinheiten und ca. 111 Wohneinheiten vorgesehen. Die Höhe der Gebäude liegt zwischen rund 14,70 m (5-geschossige Gebäudeteile zum Innenhof) und rund 19,60 m (6-geschossige Gebäudeteile) über dem Niveau der Kleiststraße.

Die Parkierung erfolgt je Vorhabengrundstück über eine jeweils eigenständige Tiefgarage mit einer räumlich zusammenliegenden Ein- und Ausfahrt von der Kleiststraße aus. Die dabei für die geplanten Nutzungen baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, die Aufenthaltsqualität des Straßenraums der Kleiststraße sowie der Mörikestraße zu verbessern und den ersten Abschnitt der Achse Innenstadt umzusetzen.

7.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.712 m² auf.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; Möglichkeit zur Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume bis 1,0.

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach Gebäuden.

- Die festgesetzten Gebäudeoberkanten bewegen sich dabei zwischen 495,0 m und 498,50 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Baulinien und Baugrenzen differenziert nach Baukörpern
 - Bauweise: geschlossene Bauweise
 - Dachform: Flachdächer (FD)
 - Stellplätze: Parkierung in zwei separaten Tiefgaragen mit einer räumlich zusammenliegenden Zufahrt von der Kleiststraße aus

Zu beiden Vorhaben- und Erschließungsplänen werden Durchführungsverträge erarbeitet und mit dem jeweiligen Vorhabenträger abgeschlossen. Die Verträge werden dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

7.5. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld des Bebauungsplans durch das Bio-Büro Schreiber zwei artenschutzfachliche Gutachten mit Stand vom 10.12.2020 (Vorhabenträger MultiSpace 20) sowie vom 10.02.2021 (Vorhabenträger Völk Immobilien GmbH) erarbeitet.

Die innerhalb des Plangebiets bislang bestehenden Gebäude wurden mittlerweile nahezu komplett abgerissen.

Innerhalb des Plangebiets bestehen lediglich noch 2 Gebäude, die artenschutzrechtlich untersucht werden mussten.

Gebäude Mörikestraße 9/1:

Vor Abriss des Gebäudes ist zu prüfen, ob Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden könnten, d.h. insbesondere, ob Fledermaus-Quartiere oder Vogelneester vorhanden sind. Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei einem Abbruch bis Ende Februar keine Maßnahmen erforderlich sind. Bei einem Abbruch nach Februar muss vorab nochmals kontrolliert werden, ob das leerstehende Haus von Vögeln oder Fledermäusen besiedelt wurde.

Gebäude Mörikestraße 11 und 11/1:

Vor Abriss der Gebäude ist zu prüfen ob Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verletzt werden könnten, d. h. insbesondere, ob Fledermaus-Quartiere oder Vogelneester vorhanden sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das noch bewohnte Gebäude Haus Nr. 11 unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten irrelevant ist. Fledermäuse oder andere geschützte Taxa können nahezu ausgeschlossen werden.

Im Bereich der noch bestehenden Lagerhalle (Gebäude Haus Nr. 11/1) ist im Zuge des Rückbaus des Gebäudes zuerst das untere Schalbrett des Dachüberhangs der Dachgaube zu entfernen, ebenso die Dachpappe im Dachstuhl, um so die Zwischenräume komplett zu öffnen, bevor weiter abgerissen wird. Außerdem muss vor dem Abbruch der Hohlraum im überstehenden Dach nochmals kontrolliert werden, ob dort tatsächlich Vogelneester sind und wenn ja, um welche Art(en) es sich handelt. Bei einem Vorkommen von Vogelnestern müssen dann an den neuen Gebäuden entsprechende Ersatzquartiere eingebaut werden (z. B. für Mauersegler). Je verlorengelassenes Nest sind zwei (Einbau-) Quartiere erforderlich.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Bundesstraßen B 10 (Hindenburgring), B 19 (Ludwig-Erhard-Brücke) und B 28 (Blaubeurer Straße) sowie des Hauptbahnhofs kann eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden.

Zu Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Accon GmbH, Augsburg erarbeitet.

In dieser wurde aufgezeigt, dass das Plangebiet stark von Verkehrslärm belastet ist. An der Nord- und Westseite der Gebäude an der Mörikestraße wird der Orientierungswert tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. An den anderen Stellen im Plangebiet wird der Orientierungswert tags eingehalten und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. In den unteren Stockwerken ist die Lärmbelastung geringer. Auch im Innenhof ist die Lärmbelastung geringer, in den unteren Stockwerken kann dort sogar der Schutzanspruch eines WA (und teilweise eines WR) erfüllt werden.

Hauptverursacher für die Lärmbelastung sind der von Westen einwirkende Hindenburgring (B 10) und die von Osten einwirkende Bahnstrecke 4700.

Die im Schallgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden entsprechend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Zusätzlich zum Verkehrslärm wurde aufgrund der unmittelbar östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die geplante Bebauung untersucht. Das Gutachten kommt nach Untersuchung der von den Betrieben ausgehenden Immissionen zu dem Ergebnis, dass Konflikte zwischen dem geplanten Bauvorhaben und den östlich angrenzenden Betrieben aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten sind.

9. Preisgünstiges Wohnen

Die Vorhabenträgerin Völk Immobilien GmbH realisiert entsprechend des Beschlusses im Rahmen der Wohnungsdebatte 2017 (GD 163/17) auf 30% der Wohnfläche öffentlich geförderte Wohnungen (entspricht ca. 650m²). Anwendungsbereich und Grundlage der Flächenberechnung sind dabei gemäß Beschlusslage die aus städtischem Eigentum veräußerten Grundstücksflächen.

Die Vorhabenträgerin Multispace 20 GmbH realisiert nach gleichem Berechnungsschlüssel auf ca. 22,5% der Wohnfläche öffentlich geförderte Wohnungen (entspricht ca. 900 m²); dies entspricht der Wohnfläche eines kompletten Hauses innerhalb des Vorhabens. Auf städtisches Betreiben gliedern die Vorhabenträger ihre Projekte in mehrere autarke Häuser. Öffentlich geförderte Wohnungen in größeren Wohnanlagen werden regelmäßig in einer Gebäudeeinheit zusammengeführt. Eine Mischung frei verkäuflicher Eigentumswohnungen und geförderter Mietwohnungen in einem Haus ist verwaltungstechnisch, eigentumsrechtlich und betriebswirtschaftlich sehr komplex und konfliktträchtig. In Anbetracht der hohen Grunderwerbskosten für die privat erworbenen Grundstücksanteile - für eines der Schlüsselgrundstücke wurde ein Kaufpreis aufgerufen, den die Stadt nicht hätte bedienen können - und angesichts der im direkten Vergleich höheren Nettofläche für geförderte Wohnungen ist dieser Wert akzeptabel.

10. Ausbau der Photovoltaik

Innerhalb des Plangebiets ist entsprechend dem Beschluss des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (GD Nr. 199/20) zum Ausbau der Stromerzeugung mit Photovoltaik eine entsprechende PV-Anlage umzusetzen. Eine entsprechende Regelung

hierzu wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

11. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Planunterlagen werden im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen / Bürgern erörtert. 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.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel – Teil IV Kleiststraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.02.2021 erstellt. Die Unterlagen samt der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne können öffentlich ausgelegt werden.