



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	08.03.2021		
Geschäftszeichen	SUB III - as		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.03.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 090/21

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck "  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Auslegung -

- Anlagen:**
- 1 Vorentwurf Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2)
  - 1 Vorentwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Vorentwurf der Begründung (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Nething Generalplaner, Ulm (Anlage 5.1 - 5.8)
  - 1 Antrag Vorhabenträger (Anlage 6)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 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**

Die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH & Co.KG beabsichtigt als Vorhabenträgerin das Gebäude der Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) durch ein Bürogebäude umzunutzen und durch einen Neubau im nördlichen Bereich des Grundstücks zu ergänzen.

Für die geplante Neubebauung, welche in einem engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude steht, wurde durch das Architekturbüro Nething Generalplaner GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher im Gestaltungsbeirat im Dezember 2020 beraten und zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Stadt Ulm weiter modifiziert wurde.

### **2. Rechtsgrundlagen**

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

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 529/1, 529/3, 529/4, 529/5, und 529/6 (Zufahrt von der Schillerstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8.019 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im südlichen Teil des Plangebiets eine Sonderbaufläche "Hochschule" sowie im nördlichen Bereich eine gemischte Baufläche dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck" wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))" gem. § 8 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 BauGB 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. 144/20 in Kraft getreten am 30.08.1990
- Bebauungsplan Nr. 144/25 in Kraft getreten am 23.12.2010

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Um eine geordnete städtebauliche und für die Zukunft tragfähige Entwicklung sicherzustellen, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

## 6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 8.019 m<sup>2</sup> 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 liegt im Bereich des Gleisdreiecks zwischen der Bahnstrecke Ulm – Lindau (Südbahn) und der Bahnstrecke Ulm – Augsburg und ist derzeit durch das Gebäude der Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) bebaut. Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand ist die bestehende Bebauung durch einen teilweise intensiven Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern umgeben. Zudem besteht im östlichen Bereich des Plangebiets ein Zauneidechsenhabitat. Erschlossen ist das Grundstück unter der Eisenbahnbrücke der Südbahn hindurch von der Schillerstraße.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Osten und Westen die Trassen der Bahnstrecke Ulm – Lindau (Südbahn) sowie der Bahnstrecke Ulm – Augsburg. Im Süden grenzt das Donauufer mit dem Donauradwanderweg an.

Etwas weiter umliegend besteht im Nordwesten, jenseits der Gleistrasse der Südbahn, die Wohnbebauung des Magirushofes mit 5 Vollgeschossen und einer Flach- bzw. Walmdachausbildung. Zudem befindet sich südlich, direkt an der Donau der halbkreisförmige Obere Donauturm. Dieser markiert auf Ulmer Seite den südlichen Eckpunkt der ehemaligen Bundes- und Reichsfestung und ist gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg als Kulturdenkmal eingetragen.

### 7.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde durch das Architekturbüro Nothing Generalplaner GmbH, Neu-Ulm, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption wurde am 04.12.2020 im Gestaltungsbeirat diskutiert und im Anschluss mit der Stadt Ulm weiterentwickelt.

Darin ist geplant, das bestehende Gebäude der HfK+G durch Büroräume umzunutzen und durch einen unmittelbar nördlich anschließenden Baukörper zu ergänzen. Das bestehende Gebäude der HfK+G soll dabei erhalten werden.

Die nördlich anschließende, neu geplante Bebauung ist als L-förmiger Baukörper bestehend aus einem liegenden und einem stehenden Gebäudeteil geplant. Der liegende Gebäudeteil sieht dabei 2 Vollgeschosse und der stehende Gebäudeteil 6 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Technikgeschoss vor. Die relative Höhe des 7-geschossigen Gebäudeteils beträgt dabei ca. 30,0 m über dem Niveau der derzeit bestehenden ebenerdigen Stellplätze im Norden des Grundstücks.

Im überwiegenden Teil des Neubaus ist eine Büronutzung vorgesehen. Ergänzend dazu ist im Erdgeschossbereich ein (Mitarbeiter-) Restaurant geplant. Insgesamt sollen im Bereich des Plangebiets ca. 250 Arbeitsplätze (ca. 75 im bestehenden Gebäude und ca. 175 im Neubau) angesiedelt werden. Das Restaurant ist mit ca. 90 Sitzplätzen geplant und soll abends und am Wochenende der Allgemeinheit zugänglich sein.

Die Parkierung innerhalb des Grundstücks erfolgt über eine Tiefgarage mit ca. 55 Stellplätzen und einer Zufahrt über den Ziegelländeweg. Ergänzend zur Tiefgarage sind ca. 25 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

### 7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8.019 m<sup>2</sup> auf.

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

- Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gemäß § 8 BauNVO  
Zulässig sind:
  - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
  - Geschäfts,- Büro und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; Möglichkeit zur Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume bis 0,9.  
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach Gebäuden. Die festgesetzten Firsthöhen bewegen sich dabei zwischen 472,85 m ü.NN (Tiefhof) und 507,50 m ü. NN (7-geschossiger Gebäudeteil)
- überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen differenziert nach Baukörpern.
- Bauweise: abweichende Bauweise, dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig
- Dachform: Flachdächer (FD)
- Stellplätze: Parkierung in einer Tiefgarage sowie durch ebenerdige Stellplätze

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

### 7.4. Spezieller Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm erarbeitet, welche bis zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan eingearbeitet wird.

Für das Vorhaben sind artenschutzrechtliche Untersuchungen bezüglich Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und der Zauneidechse vorgesehen.

Eine erste Begehung des Gebäudes auf Fledermäuse ergab keine Hinweise auf tradierte Quartiere. Jedoch sind in dem älteren Baumbestand Spalten und Höhlen vorhanden, die als Sommerquartiere in Frage kommen. Dies wird bei den weiteren Untersuchungen ab April untersucht.

Im Osten des Geländes ist ein Eidechsenhabitat vorhanden. Es können potentiell Zaun- und Mauereidechsen vorkommen. Für die Umsiedlung der Eidechsen in ein Ersatzhabitat wurden der unteren Naturschutzbehörde bereits Vorschläge zur Vorabstimmung vorgelegt.

Ab März/April sind noch folgende Untersuchungen geplant:

Baumhöhlenkartierung, Bestandsaufnahmen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Haselmaus.

Auf der Grundlage dieser Begehungen werden dann ggf. weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert und diese bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 7.5. Immissionsschutz

Bis zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich des Gleisdreiecks, durch das Büro BEKON, Augsburg eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Untersuchung im Hinblick auf elektromagnetische Strahlungen (ausgehend von den Oberleitungen der beiden Bahntrassen) erstellt und die Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

### **8. 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 Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.03.2021 erstellt. Die Unterlagen samt der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne können frühzeitig öffentlich ausgelegt werden.