



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.05.2021		
Geschäftszeichen	SUB III-mg		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.06.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 200/21

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

<b>Anlagen:</b>	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 MultiSpace 2 (Büro Steinhoff/Haehnel, Berlin)	(Anlage 5.1-5.17)
	1 Schalltechnisches Gutachten (Büro Schall.tec, Friedberg)	(Anlage 6)
	1 Artenschutzgutachten (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm)	(Anlage 7)
	1 Konzept zur Erstellung der Baugrube (Balzheimer Geotechnik, Balzheim)	(Anlage 8)
	1 Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung (Balzheimer Geotechnik, Balzheim)	(Anlage 9)
	1 Antrag Vorhabenträger	(Anlage 10)

### **Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel – Teil V 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

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Die MultiSpace 2 GmbH & Co. KG, Ulm beabsichtigt, als Vorhabenträgerin die Grundstücke im Bereich des Baublocks zwischen Kleiststraße und der Kleinen Blau (ehemaliges Autohaus) neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll 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 und damit der im nördlichen Teil bereits bestehende Baublock vervollständigt 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. 608, 613 und 613/1, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3041 (Kleine Blau) und 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.744 m<sup>2</sup> 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 V 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 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. 142/19, in Kraft getreten am 07.06.1932 und 08.03.1933
- Bebauungsplan Nr. 142/ 22, in Kraft getreten am 16.05.1955 und 20.07.1959
- 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. 4.744 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 ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. 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 eines ehemaligen Autohauses wird abgerissen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets besteht die bereits im Jahr 2020 realisierte Blockrandbebauung mit Mikroapartments sowie seniorengerechten Wohnungen mit 6 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss parallel zur B10 bzw. 5 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss zur Quartiersseite. Im Osten grenzt eine Wohn- und Gewerbebebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung an. Südlich des Plangebiets fließt die Kleine Blau, im Westen verläuft die Verkehrsfläche der Inneren Wallstraße.

### 7.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde ein zwischen der Stadt Ulm und der Vorhabenträgerin gemeinsam erarbeiteter Planungs- und Konzeptionswettbewerb mit 4 teilnehmenden Architekturbüros ausgelobt. Aus der Jurysitzung am 02.10.2020 ging das Architekturbüro Steinhoff/Haehnel, Berlin als Sieger hervor. Der optimierte und weiterentwickelte Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die geplanten Gebäude schließen, wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben, in Form einer Blockrandbebauung im Norden an den bereits bestehenden Baukörper an und komplettieren somit diesen geplanten Baublock bis hin zur Kleinen Blau.

Zudem formuliert der städtebauliche Rahmenplan das Entwicklungsziel einer heterogenen und parzellenscharfen Bebauung. Entsprechend dieser Formulierung wurde das Bauvorhaben in 4 Teilgebäude untergliedert. Die Gliederung der einzelnen Teilgebäude erfolgt im Wesentlichen über eigenständige Fassadengestaltungen sowie über eine differenzierte Höhengestaltung insbesondere an der Ecke zur Kleiststraße sowie zur Inneren Wallstraße, wodurch eine 6- bzw. 7-geschossige Bebauung jeweils ein städtebaulicher Hochpunkt erreicht werden soll. Die weiteren Teilgebäude sind mit 5 Vollgeschossen geplant.

Im Erdgeschossbereich sind zum Teil gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen ist ausschließlich eine Wohnnutzung geplant. Insgesamt sind in den Erdgeschossbereichen voraussichtlich 3 Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen ca. 100 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Höhe der Gebäude liegt zwischen rund 19,95 m (5-geschossige Gebäudeteile) und rund 22,75 m (7-geschossige Gebäudeteile) über dem geplanten Niveau der Kleiststraße.

Die Parkierung erfolgt über eine 2-geschossige Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von der Kleiststraße aus.

Zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Weststadt ist parallel zur Kleinen Blau ein uferbegleitender Weg vorgesehen, welcher im Bereich der Zentralen Quartiersachse in einen kleinen Platz mündet. Im Bereich des Platzes soll der Wasserlauf über eine großzügige Treppenanlage mit Sitzstufen zugänglich gemacht werden.

Zur ökologisch wertvollen Gestaltung der Uferböschung nördlich der Kleinen Blau sind Habitate für Sing- und Wasservögel anzulegen. Dazu werden am nordwestlichen und südöstlichen Ende zwei kleinere Gebüsche aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (jeweils zehn Sträucher und fünf Bäume) hergestellt. Der zentrale Bereich zwischen den beiden Gebüschen ist als Uferstaudensaum zu entwickeln. Dazu ist die Böschung mit krautreichem (mind. 40 % Kräuter, Mischung „Ufersaum“ oder vergleichbar), standortangepasstem Saatgut anzusäen. Die Fläche soll extensiv (Mahd ein- bis zweimal pro Jahr) gepflegt werden.“

Zudem wird die bereits in der Planung befindlichen Fuß- und Fahrradbrücke über die Kleine Blau mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit kann die fuß- und radläufige Verknüpfung des Nördlichen Dichterviertels mit dem südlichen Stadtquartier gestärkt werden.

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 grundlegend zu verbessern und den in Teilen bereits bestehenden Baublock gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen zu komplettieren.

### 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. 4.744 m<sup>2</sup> auf.

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

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung:     | Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO<br>- Wohngebäude,<br>- Geschäfts- und Bürogebäude,<br>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften<br>- sonstige Gewerbebetriebe,<br>- Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.        |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8;<br>Möglichkeit zur Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume bis 1,0.<br><br>Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach Gebäuden. Die festgesetzten Gebäudeoberkanten bewegen sich dabei zwischen 498,70 m und 501,50 m ü. NN |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Baulinien und Baugrenzen differenziert nach Baukörpern  |
| - Bauweise:                      | geschlossene Bauweise   |
| - Dachform:                      | Flachdächer (FD)  |
| - Stellplätze:                   | Parkierung in einer 2-geschossigen  |

Tiefgaragen mit einer Zufahrt von der Kleiststraße aus

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

#### 7.4. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld des Bebauungsplans durch Bio-Büro Schreiber ein Artenschutzfachliches Gutachten mit Stand vom 17.05.2021 erarbeitet.

Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Gehölze an der Blau so weit wie möglich geschont werden sollen. Diese dürfen nur zwischen dem 1.10. und Ende Februar entfernt werden.

Ausgehend vom Raum in der Nordostecke des bestehenden Gebäudes wird das abgehängte Dach noch mit einem Ultraschalldetektor mit Aufnahmefunktion versehen und an zwei Terminen kontrolliert, ob sich darin Fledermäuse aufhalten. Ferner sind vor Abbruch der Gebäude die Dachüberstände zum Innenhof an den nördlichen Gebäuden auf Hinweise von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten Tiere nachgewiesen werden, können die im nördlich angrenzenden Gebäude Kleiststr. 43+45 bereits freiwillig eingebauten Fledermausquartiere als Kompensation angerechnet werden.

Abschließend betrachtet ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG der Abbruch der Gebäude des ehemaligen Autohauses an der Kleinen Blau unproblematisch unter der Voraussetzung, dass vorab diverse Strukturen nochmals auf Fledermäuse kontrolliert werden.

## 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt etwa 50 m östlich der stark befahrenen Bundesstraße B 10 (Hindenburgring), auf der zukünftig rund 80.000 Kfz/24h (Prognose 2030) verkehren.

Im Osten befindet sich in etwa 200 m Entfernung der Hauptbahnhof Ulm an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen: die Strecken 4700 nach Stuttgart (Vilstalbahn), 4540 nach Sigmaringen (Donautalbahn), 4541 zum Rangierbahnhof und 4760 nach Aalen (Brenzbahn). Auf der Strecke 4540 verkehren täglich 82 Züge, auf der Strecke 4541 6 Züge, auf der Strecke 4700 128 Züge und auf der Strecke 4760 118 Züge (Prognose 2030).

Zu Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde deshalb eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro schall.tech, Freidberg erarbeitet.

In dieser wurde aufgezeigt, dass das Plangebiet stark von Verkehrslärm belastet ist. An der West- und Südseite des Bauvorhabens werden die Orientierungswerte tags teilweise bis zu 10 dB(A) und nachts teilweise bis zu 14 dB(A) überschritten, verursacht durch die Straßenverkehrsgeräusche des Hindenburgrings. An den östlichen und nördlichen Straßenseiten des Bauvorhabens ist die Lärmbelastung geringer. Tags wird der Orientierungswert eingehalten, nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten, verursacht durch die Schienenverkehrsgeräusche. Im Innenhof des Bauvorhabens ist die Lärmbelastung deutlich geringer. Tags wird der Orientierungswert deutlich unterschritten, so dass der Schutzanspruch eines WA (und in den unteren Geschossen sogar der eines WR) erreicht wird. Nachts wird der Orientierungswert ebenfalls unterschritten, lediglich im 5. OG wird er um bis zu 4 dB(A) überschritten, da die Eigenabschirmung hier nachlässt.

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

## 9. Altlasten

Das Plangebiet erstreckt sich über den Altstandort AS Innere Wallstraße 38-40, Autohaus, Ulm (Flächen-Nr. 03309-000). Bei Aushubarbeiten ist mit Bodenverunreinigungen und eventuell auch Grundwasserverunreinigungen zu rechnen. Der Aushub ist fachgutachterlich zu begleiten.

Natürliche Methanausgasungen

Im Umgriff des Bebauungsplans können Ansammlungen von Methangas angetroffen werden. Es handelt sich dabei um natürliche Methanausgasungen aufgrund von Fäulnisprozessen im Untergrund. Dadurch kann es möglicherweise beim Arbeitsschutz und der Bauweise zu erhöhten Anforderungen bzw. zu Mehrkosten kommen.

## **10. Überflutungsfläche HQ Extrem**

Der Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Blau ist als Überflutungsfläche HQ-Extrem gekennzeichnet. Die Überflutungshöhe bei HQ-Extrem ist mit 477,80 m ü.NN angegeben. Die Oberkante der neu geplanten Verkehrsflächen liegt in diesem Bereich bei einer Höhe von mind. 478,10 m ü.NN. Somit kann von technischen Maßnahmen im Bereich der Sockelzonen der geplanten Gebäude abgesehen werden.

Beim Bau der Tiefgarage ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen, es wird auch eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich. Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

Ein entsprechendes Konzept zur Erstellung der Baugrube sowie der Wasserhaltung durch das Büro Balzheimer Geotechnik liegt bereits vor.

## **11. 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.

## **12. Kosten**

Der Stadt entsteht für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.

## **13. 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 V Kleiststraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.05.2021 erstellt. Die Unterlagen samt der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne können öffentlich ausgelegt werden.

