

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.06.2021		
Geschäftszeichen	SUB III – as		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.07.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 240/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie
Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Entwurf Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Nething Generalplaner,	(Anlage 5.1 - 5.10)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung	(Anlage 6.1 - 6.17)
	1	Schalltechnische Untersuchung Büro Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH (nur elektronisch)	(Anlage 7)
	1	Beurteilung der elektrischen und magnetischen Felder (nur elektronisch)	(Anlage 8)
	1	Zwischenbericht Artenschutz Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler (nur elektronisch)	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
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, C, C3, KOST2020, 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 ehemalige Gebäude der Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) umzunutzen und durch einen Büro-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 sowie zweimal im Frühjahr 2021 (März+Mai) beraten und zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Stadt Ulm weiter modifiziert wurde.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 529/1, 529/3, 529/4, 529/5, 529/6 (Zufahrt von der Schillerstraße) und 530/1 der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8.207 m² auf.

4. 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.

5. 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.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 23.03.2021.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 27.03.2021.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021.

7. Sachverhalt

7.1 Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gleisdreiecks zwischen der Bahnstecke 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 Nething Generalplaner GmbH, Neu-Ulm, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption wurde mehrfach (Dezember 2020 und März / Mai 2021) im Gestaltungsbeirat diskutiert und daraufhin in Abstimmung mit der Stadt Ulm weiterentwickelt.

Darin ist geplant, das ehemalige Gebäude der HfK+G in Büroräume umzunutzen und durch einen unmittelbar nördlich anschließenden Baukörper zu ergänzen. Das bestehende Gebäude der HfK+G soll dabei erhalten und in die Gesamtkonzeption integriert 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, der stehende Gebäudeteil 6 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Technikgeschoss vor. Die relative Höhe des insgesamt 7-geschossigen Gebäudeteils beträgt dabei

ca. 30,0 m über dem Niveau der derzeit noch bestehenden ebenerdigen Stellplatzanlage im Norden des Grundstücks.

Im überwiegenden Teil des Neubaus ist eine Büronutzung vorgesehen. Ergänzend dazu ist im Erdgeschoss 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. 52 Stellplätzen und einer Zufahrt über den Ziegelländeweg. Ergänzend zur Tiefgarage sind ca. 19 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die detaillierte Lage und Umfang einer PV-Anlage festgelegt und über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verbindlich vereinbart.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1 Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden 6 Stellungnahmen vorgebracht.

Die eingegangenen, privaten Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die geplante Gebäudehöhe des Neubaus sowie auf die damit verbundenen Beeinträchtigungen. Insbesondere betrifft dies die Blickbeziehung aus den Wohnungen des Magirushofs jenseits der Bahngleise auf das Ulmer Münster.

Des Weiteren wird befürchtet, dass es aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu einer Verschärfung der Parksituation an der Schillerstraße kommen könnte.

Im Hinblick auf die bestehende Bepflanzung wurde darauf hingewiesen, dass im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstücks ein intensiver Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, welcher möglichst erhalten werden soll. Insbesondere wurde dabei auf zwei markante Rot-/Blutbuchen aufmerksam gemacht, welche aufgrund ihres Alters möglichst erhalten werden sollten.

8.2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende **11** Stellungnahmen wurden in die Abwägung aufgenommen:

- Eisenbahn-Bundesamt
- FUG Fernwärme Ulm GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Stuttgart – Steuerung, Verwaltung und Bevölkerungsschutz
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Raumordnung
- Handwerkskammer Ulm
- DB Services Immobilien GmbH
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- SUB V

Die Stellungnahmen der Leitungsträger sowie des Regierungspräsidiums Freiburg und Tübingen sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen wesentlichen Änderungen an der Planung.

In der Stellungnahme von SUB V wurde angeregt, den bestehenden Hinweis zu Bodenschutz und Altlasten zu ändern sowie eine Artenliste mit heimischen Bäumen zu ergänzen.

Die Deutsche Bahn stellte fest, dass über das Baugrundstück eine Versorgungsleitungsleitung der DB verläuft, welche entsprechend berücksichtigt werden muss. Der Vorhabenträger und die Deutsche Bahn sind hierzu bereits in Abstimmung.

Aufgrund der weiterentwickelten Planung sowie der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan und am Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen:

- Änderung des Hinweises zu Altlasten und Bodenschutz
- Aufnahme eines Leitungsrechts zugunsten der EBU
- Anpassung der erhaltenswerten / der geplanten Baumstandorte auf Grundlage des Aufmaßes sowie der weiterentwickelten Freiflächenplanung
- Aufnahme eines Hinweises zu evtl. Vorkommen von Kampfmitteln
- Anpassung des Hinweises zum Denkmalschutz
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
- Anpassung der Festlegung zu Werbeanlagen dahingehend, dass pro Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig ist.

9. Immissionsschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse am neu geplanten Gebäude wurde durch das Büro Bekon, Lärmschutz- und Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Außerdem wurde geprüft, ob durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere an der westlich angrenzenden Wohnbebauung des Magirushofs, verursacht bzw. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Lärmemissionen aus dem Plangebiet

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung westlich des Plangebietes (Wohnbebauung im Quartier der Magirushöfe) teilweise um maximal 1 dB(A) überschritten werden. Die sich durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet ergebenden Lärmbelastungen werden aufgrund der geringen Überschreitung von 1 dB(A) als zumutbar angesehen.

Lärmimmissionen auf das Plangebiet

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) teilweise überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV (2)) vom 12. Juni 1990 werden ebenfalls teilweise überschritten.

Daher sind am neu geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich.

10. Elektrische und magnetische Felder aufgrund der elektrifizierten Bahnstrecke

In Hinblick auf eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzungen durch die elektrifizierten Bahnstrecken wurde durch das EM-Institut eine Beurteilung zu elektrischen und magnetischen Feldern erstellt. Diese kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Grenzwertvorgaben der 26. BImSchV im Bereich der geplanten Bebauung und des vorgesehenen Außenbereichs sicher eingehalten werden.

11. Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplan wird derzeit durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Derzeit werden mögliche Populationen von schützenswerten Arten kartiert. Nach Abschluss der Kartierungen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem RP Tübingen das weitere Vorgehen (Umsiedelung, etc.) abgestimmt; erforderliche Maßnahmen werden ggfs. in den Bebauungsplan eingearbeitet.

12. Baumstandorte (Bestand und Neuplanung)

Innerhalb des Baugrundstücks besteht insbesondere im Norden ein z. T. intensiver Baumbewuchs. Im nördlichen Bereich des Plangebiets fielen im Januar 2021 2 Bäume einem Sturm zum Opfer. Darunter befand sich eine Esche; diese wurde während des Sturmes entwurzelt und musste daraufhin entfernt werden, ein weiterer Baum (Kastanie) wurde ebenfalls vom Baubetriebshof der Stadt Ulm entfernt, da dieser als nicht mehr verkehrssicher eingestuft wurde.

Die Vermessung der Freiflächen ergab, dass es sich bei den noch bestehenden Bäumen um folgende Baumarten handelt: 2 markante Blutbuchen im nordöstlichen Bereich zur Bahnlinie sowie 5 Eschen, 3 Ahornbäume, 5 Hainbuchen, 1 Linde und 1 Kastanie innerhalb der nordwestlichen Fläche. Zudem bestehen im Bereich des vorhandenen Gebäudes mehrere kleinere Baumstandorte, die ökologisch aber von untergeordneter Bedeutung sind.

Durch den neu geplanten Baukörper kann ein Teil der bestehenden Bäume im nördlichen Bereich des Plangebiets nicht erhalten werden. Insgesamt müssen von den 17 bestehenden Bäumen 11 Bäume entfernt werden, darunter auch die beiden markanten Blutbuchen. Als Ausgleich werden auf dem Baugrundstück 11 neue Baumstandorte außerhalb der Tiefgaragenfläche festgesetzt, so dass für jeden gefälltten Baum, mindestens ein neuer Baum mit gleichen Wuchsbedingungen gepflanzt wird. Auf diese Weise ist eine ausreichende Substratversorgung der Bäume sichergestellt, welche eine natürliche Entwicklung ermöglicht.

Zusätzlich dazu werden im Bebauungsplan 12 Bäume in Bereichen über der Tiefgarage festgesetzt. Hierbei wird auf eine Baumauswahl geachtet, welche diese besonderen Standortverhältnisse toleriert.

Die detaillierte Darstellung der vorgesehenen Bepflanzungen und der Gestaltung der Freibereiche erfolgt abschließend über den Freiflächengestaltungsplan, welcher bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet wird. Der Bebauungsplan bildet hierbei nur einen Mindestrahmen.

Angesichts der Lage sowie der Anzahl der festgesetzten Baumstandorte kann der Eingriff in die Natur angemessen ausgeglichen werden.

13. Beschlussfassung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2021 und der Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 18.06.2021 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.