



|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht                   |                       |           |
| Datum            | 30.12.2016   |                       |           |
| Geschäftszeichen | SUB III-Pi   |                       |           |
| Vorberatung      | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 07.02.2017 | TOP       |
| Beschlussorgan   | Gemeinderat  | Sitzung am 15.02.2017 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 013/17 |

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Hauffstraße 10" - Erweiterung Landratsamt  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

|                 |   |  |                  |
|-----------------|---|--|------------------|
| <b>Anlagen:</b> | 1 | Übersichtsplan   | (Anlage 1)       |
|                 | 1 | Bebauungsplan  | (Anlage 2)       |
|                 | 1 | Textliche Festsetzungen  | (Anlage 3)       |
|                 | 1 | Begründung   | (Anlage 4)       |
|                 | 6 | Mehrfertigungen der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen<br><b>(nur elektronisch)</b> | (Anlage 5.1–5.6) |
|                 | 7 | Funktionspläne (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)  | (Anlage 6.1–6.7) |

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Hauffstraße 10 – Erweiterung Landratsamt" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Hauffstraße 10 – Erweiterung Landratsamt" in der Fassung vom 30.12.2016 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 30.12.2016 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### **1.1. Lage im Stadtgefüge**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets Dichterviertel an der Hauffstraße und war bislang mit einem Gebäude der Sparkasse Ulm bebaut. Umliegend befinden sich die gründerzeitliche Wohnbebauung des Dichterviertels sowie das bestehende Landratsamt und die Blauringhalle.

#### **1.2. Baulicher Kontext**

Das zu überplanende Grundstück befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an den bestehenden Gebäudekomplex des Landratsamts Alb-Donau-Kreis. Auf der südlichen Seite der Hauffstraße besteht eine Baureihe aus gründerzeitlichen Mansardgebäuden, die in ihrer Bausubstanz weitestgehend erhalten sind. Geprägt ist dieser Straßenzug durch eine überwiegende Wohnbebauung mit zum Teil im Erdgeschoss bestehenden Ladengeschäften.

Weiter südlich schließt das Areal des Universum-Centers an mit zahlreichen Ladengeschäften im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie der darüber liegenden Wohnnutzung.

Nördlich anschließend an das bestehende Gebäude des Landratsamts befindet sich die überwiegende Wohnnutzung entlang der Böblinger Straße sowie etwas weiter westlich gelegen die Blauringhalle mit den zugehörigen Außensportanlagen.

#### **1.3. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Schillerstraße aus über die bestehende Verkehrsfläche der Hauffstraße. Durch die Neubebauung kann die Verkehrsfläche in ihrer derzeitigen Lage und Ausbildung belassen werden. Der bislang unmittelbar an der Grundstücksgrenze in Richtung Norden verlaufende Fußweg (Fußwegeverbindung zur Böblingerstraße) wird durch das weiter in den Platzbereich einrückende Gebäude nach Osten verschoben.

Das Quartier ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Von der nahen Haltestelle am Ehinger Tor verkehren in enger Taktfolge Straßenbahn und mehrere Buslinien ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und in die verschiedenen Stadtteile. Der Hauptbahnhof ist über den Fußgängersteg in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Der Hindenburgring im Westen ist die wichtigste Nord-Süd-Achse der Stadt.

Die Baustellenkoordination erfolgt in enger Abstimmung mit der KOST, um gegenseitige Behinderungen mit weiteren Baustellen im näheren Umfeld, insbesondere der Straßenbahnlinie 2, bereits im Vorfeld verhindern zu können.

#### **1.4. Infrastrukturversorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden, Ver- und Entsorgung sind über die Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

## 1.5. Neubebauung

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, den bislang in der Wilhelmstraße bestehenden Außensitz des Landratsamts in räumlicher Nähe zum Hauptgebäude anzusiedeln, somit kürzere Wegeverbindungen für die Mitarbeiter zu realisieren sowie die räumlich bedingten Engpässe etwas zu entspannen.

## 2. Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

§ 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 3126/28 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3126/25 (Vorplatz Landratsamt) und Nr. 3059 (Hauffstraße).

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 2.045 m<sup>2</sup>. 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.

## 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 142 / 36 in Kraft getreten am 03.07.1986

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Bebauungsplan erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung als Verwaltungsgebäude.

## 5. Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2016
- öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 40 vom 06.10.2016

- öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 14.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016.

## **6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren**

### 6.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### 6.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende 6 Einwendungen flossen in die Abwägung ein:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger sind nachrichtlicher Natur und für den Bauablauf relevant, führen baurechtlich aber zu keinen Änderungen am Bebauungsplan.

Die einzige Änderung im Bebauungsplan hieraus kommt vom Nachbarschaftsverband, der darauf hinweist, dass im Flächennutzungsplan die Fläche für Gemeinbedarf angepasst werden muss (Begründung, Pkt.1).

## **7. Sachverhalt**

### 7.1. Ausgangslage

Das Landratsamt des Alb-Donau-Kreis beabsichtigt, das süd-westlich des heutigen Verwaltungsgebäudes angrenzende Flurstück Nr. 3126/28 neu zu bebauen. Das ehemalige Sparkassengebäude wurde bereits bis auf die Tiefgarage abgerissen und soll mit einem 7-geschossigen Bürogebäude neu bebaut werden.

### 7.2. Wettbewerb

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurden im Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2015 die städtebaulichen Eckdaten für die Erweiterung des Landratsamts beschlossen (GD 454/15). Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat daraufhin zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG), der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt u. Baurecht der Stadt Ulm (SUB) sowie der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) ein VOF- Verfahren mit anschließendem Gutachterverfahren unter der Teilnahme von 7 Büros durchgeführt. Das Preisgericht hat am 03.02.2016 die Arbeit des Büros JSWD Architekten, Köln, als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

### 7.3. Geplante Neugestaltung

Durch stetig steigende Anforderungen im Bereich der Flüchtlingsarbeit war es notwendig, nach dem Wettbewerbsverfahren das Raumprogramm zu erhöhen. In Zusammenarbeit mit JSWD Architekten, Köln, die direkt mit einer Überarbeitung beauftragt wurden, wurde

das Gebäude verbreitert und weiter nach Osten in den Vorplatz des Landratsamtes gerückt. Außerdem wurde ein zusätzliches 7. Geschoss als zurückgesetztes Dachgeschoss ergänzt. Der Entwurf nimmt im Bereich der Hauffstraße die historische Bauflucht wieder auf.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes nimmt mit 6 Geschossen und einem zurückgesetzten 7. Staffelgeschoss die Höhe des angrenzenden Landratsamts sowie der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hauffstraße auf. Die Oberkante des Gebäudes (OK) ist dabei mit ca. 24,57 m über dem Niveau der Hauffstraße geplant. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 503,21 m ü.NN. Die festgesetzte maximale Höhe von 504,0 m ü.NN. lässt somit noch genügend Spielraum für die weitere Planung.

Die verbleibende Tiefgarage unter dem Baufeld weist ca. 22 Einstellplätze auf. Das bestehende Landratsamt kann bereits 70 Stellplätze in der Gemeinschafts-Tiefgarage Hauffstraße und 168 Stellplätze unter dem bisherigen Landratsamt nachweisen sowie 57 Außenstellplätze entlang der Hauffstraße, der Böblinger Straße und im Freibereich des Landratsamts. Die dann insgesamt ca. 317 Stellplätze reichen für die Gesamtzahl der Mitarbeiter aus.

Ein entsprechender Stellplatznachweis ist zum Bauantrag zu erbringen. Die Hauffstraße bleibt in ihrer bestehenden Gestaltung und Dimensionierung erhalten. Die entlang der Hauffstraße bestehenden öffentlichen Stellplätze sind durch die Planung nicht tangiert. Die vorhandenen Straßenbäume können aufgrund der heranrückenden Gebäudeflucht nicht erhalten werden. Sie werden nach der Methode Koch bewertet und im Stadtgebiet ersetzt. Der Verursacher hat die Kosten des Ausgleichs zu tragen und die Fällung zu veranlassen. Im weiteren Planungsprozess wird versucht, die Straßenbäume an Ort und Stelle zu ersetzen.

Mit der Bildung der neuen Raumkanten soll die städtebauliche Situation verbessert und eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätsvolle Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Aufwertung des Quartiers mit einem weiteren Bürogebäude.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/41, in Kraft getreten am 03.07.1986. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.08.2016 sowie die Begründung in der Fassung vom 18.08.2016 wurden vom 14.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 öffentlich ausgelegt.

#### 7.4. Vorbereitende Untersuchungen

Das vorhandene Grundstück war bebaut und wurde bis auf die Tiefgarage abgebrochen. Grünstrukturen waren kaum vorhanden, in den Untergrund wird nicht eingegriffen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde auf vorbereitende Untersuchungen, betreffend den speziellen Artenschutz oder das Vorkommen von Altlasten, verzichtet.

### 8. Änderungen am Bebauungsplan

#### 8.1. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Planänderungen erforderlich:

- Anpassung des Pkt. 1 der Begründung (Darstellung des Flächennutzungsplans)

8.2. Des Weiteren wurden folgende Planänderungen durchgeführt:

- a) Änderung des Bebauungsplanverfahrens von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan (allgemeiner Bebauungsplan). Da das Vorhaben von einem Behördlichen Vorhabenträger durchgeführt wird und sich das Vorhaben unter anderem aufgrund des Wettbewerbsergebnisses in einem bereits weit fortgeschrittenen Stadium befindet, kann von einem Vorhabenbezug abgesehen werden.
- b) Wegfall der 5 bestehenden Baumstandorte innerhalb der Wegfläche des östlich geplanten Gehwegs. Die im Entwurf des Bebauungsplans als zu erhaltende Bäume festgesetzten Baumstandorte wurden aus dem vorhergehenden Bebauungsplan übernommen, sind aufgrund der Verschiebung des Gehwegs in Richtung Osten an ihrem derzeitigen Standort (inmitten der Gehwegfläche) jedoch nicht mehr angebracht. Neue Bäume kämen auf der Tiefgarage zu stehen und wären damit in ihrem Wuchs beeinträchtigt. Um dennoch eine angemessene Begrünung des Bereichs zu gewährleisten wurde unter den örtlichen Bauvorschriften (Pkt. 2.2) festgesetzt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen ist, der die vorhandene Platzsituation vor dem Landratsamt und die dortige Großskulptur angemessen berücksichtigt.
- c) Die in der Hauffstraße vorhandenen Straßenbäume können aufgrund der heranrückenden Gebäudeflucht nicht erhalten werden. Sie werden nach der Methode Koch bewertet und im Stadtgebiet, wenn irgendwie möglich, wieder im Planungsbereich in der Hauffstraße ersetzt. Der Verursacher hat die Kosten des Ausgleichs zu tragen und die Fällung zu veranlassen (Pkt. 3.1)

Bei den oben genannten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es entsteht kein erneuter materieller Regelungsbedarf, so dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 abgesehen werden kann.

## 9. **Beschlussfassung**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.12.2016 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften kann nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 30.12.2016 kann hierzu festgelegt werden.

## 10. **Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.