

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	29.05.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.06.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 212/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße"
- Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan- Entwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Steinhoff / Haehnel, Stuttgart	(Anlagen 5.1 – 5.9)
	1	Schalltechnisches Gutachten, Accon GmbH vom 15.05.2017 - nur elektronisch -	(Anlage 6)
	1	Artenschutzrechtliches Gutachten; Büro Schreiber vom 14.09.2015 - nur elektronisch -	(Anlage 7)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße" innerhalb des im Plan vom 29.05.2017 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
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.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Blockrandbebauung mit 5 bzw. 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss für Microapartments (hotelähnliche Nutzung) und betreutes Wohnen im Bereich der Kleiststraße im Sanierungsgebiet Dichterviertel zur Aufwertung der städtebaulich unbefriedigenden Situation und Sicherstellung einer dem innerstädtischen Standort angemessenen qualitätvollen baulichen Entwicklung.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 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)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 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. 610 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 610/1.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 142 / 27 in Kraft getreten am 23.08.1962
- Bebauungsplan Nr. 142 / 37 in Kraft getreten am 25.02.2016

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets Dichterviertel zwischen Kleiststraße/Mörikestraße und dem Glacispark und wird über die bestehenden Verkehrsflächen der Kleiststraße erschlossen. Das Gelände wurde ursprünglich von der Fa. Wagner und Hefeke genutzt. Die Fa. MultiSpace 13 GmbH & Co. KG Ulm hat das Grundstück im Februar 2014 erworben und beabsichtigt nun als Vorhabenträger nach Realisierung des 1. Bauabschnitts mit einer Wohn- und Hotelbebauung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142/37 Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße), das übrige Areal ebenfalls neu zu gestalten. Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude wurden bereits abgerissen.

Im Süden und Osten grenzt zwischen Kleiststraße und Schillerstraße eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe mit 1- bis 3-geschossigen Gebäuden an, meist mit einer Satteldachausbildung. Im Westen schließen die Grünflächen des Glacisparks an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/27, in Kraft getreten am 23.08.1962. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des

Gebietes überein. Mit dem neuen Bebauungsplan wird zudem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 142/37, in Kraft getreten am 25.02.2016 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche überlagert.

Nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und zukünftige Bebauung gewährleisten soll. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

5.2. 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, 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 nachstehende 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
- Schaffung eines Lärmschutzes entlang der B 10

5.3. Geplante Neugestaltung

Ein Kernziel des Rahmenplans lautet "Bauen auf der Parzelle", was bedeutet, dass innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen sollen, die mit unterschiedlicher Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt des Gebiets beitragen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans "Dichterviertel" wurde von dem Architekturbüro Steinhoff / Haehnel (Stuttgart), welches bereits den Entwurf für den 1. Bauabschnitt für die Vorhabenträgerin entwickelt hatte, ein nach Norden fast spitzwinklig zulaufendes Gebäude entwickelt. Die Fassadengestaltung wird im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm abgestimmt.

Im westlichen Gebäudeteil ist eine hotelähnliche Nutzung mit sogenannten Microapartments vorgesehen. Diese stellen eine moderne Form der Übernachtungsmöglichkeit auf Zeit dar und sind ein Bindeglied zwischen Hotel und gewerblich-wohnwirtschaftlicher Nutzung, bei welcher die Annehmlichkeiten eines Hotels abrufbar sind. Im nordöstlich gelegenen Gebäudeteil ist als Nutzung betreutes Wohnen angedacht. Dabei soll primär Nutzern mit Pflegestufen ein autarkes Wohnen ermöglicht werden. Ein Betreuungsdienstleister bietet sämtliche Serviceleistungen, von der Reinigung über Verpflegung, Organisation von Behördengängen bis hin zur Organisation ärztlicher Leistungen, an.

Die Höhenentwicklung lehnt sich an den 1. Bauabschnitt mit seiner 6 - 7 geschossigen Hotel- und Wohnbebauung an und sieht für den westlichen Gebäudeteil 6 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit ca. 23,10 m über dem Niveau des angrenzenden verkehrsberuhigten Bereichs vor. Das nordöstlich geplante Gebäude ist mit 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 20,20 m über dem Niveau des verkehrsberuhigten Bereichs geplant. Insgesamt sind ca. 112 Microapartments und ca. 59 Wohnungen für betreutes Wohnen vorgesehen. Die Baukörper sollen einheitlich eine Flachdachausbildung und mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 86 Stellplätzen bereitgestellt, die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Zufahrt im Bereich des 1. Bauabschnitts (nördlicher Bereich der Kleiststraße).

Die nordöstlich gelegene Verkehrsfläche wurde bereits im 1. Bauabschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich planungsrechtlich gesichert und kann nun über den ebenfalls bereits geplanten Stadtplatz aus, für die Erschließung der beiden Gebäudeteile mit herangezogen werden.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage nachgewiesen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die derzeit im Bau befindliche Tiefgarage im Bereich des 1. Bauabschnitts. Die geplante Tiefgarage erstreckt sich zum Teil bis unter den geplanten Geh- und Radweg im Westen des Plangebiets sowie unter den verkehrsberuhigten Bereich im Osten (bereits im Zuge des 1. Bauabschnitts planungsrechtlich gesichert).

Im Westen ist ein überörtlicher Fuß- und Radweg geplant, um eine bessere fußläufige Anbindung des Quartiers an den Glacispark Ulm zu erreichen.

5.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- 5.4.1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.548 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zulässige Nutzung: Mischgebiet: gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: (GRZ) = 0,9; Überschreitung für Tiefgaragen und Kellerräume bis 1,0
Gebäudehöhen: differenziert nach den jeweiligen Bauteilen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 502,50 m ü. NN (ca. 23,50 m relative Höhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe).
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Flachdächer (FD), begrünt
- Stellplätze: Die Planungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit einer Zufahrt über den 1. BA bereitgestellt.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt

5.4.2. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Bahnlärm stark vorbelastet, da es in unmittelbarer Nähe zum Blaubeurer Tor, an dem sich die stark befahrenen Bundesstraßen B 10 (Hindenburgring), B 19 (Ludwig-Erhard-Brücke) und B 28 (Blaubeurer Straße) kreuzen, liegt. Zudem befindet sich in etwa 250 m Entfernung der Hauptbahnhof Ulm, an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen. Daher wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die Fa. ACCON GmbH erstellt, welche Bestandteil des Bebauungsplans wird. Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind, werden gesunde Wohnverhältnisse durch passiven Schallschutz sichergestellt (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

5.4.3. Artenschutz

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist entsprechend dem Gutachten des Bio-Büros Schreiber mit Stand vom 14.09.2015 eine Bebauung des Grundstückes unter Einhaltung der bereits im 1. Bauabschnitt vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen unproblematisch.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt u. Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. 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.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.