

Planbereich	Plan Nr.
144	26

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck"

Vorentwurf Begründung

Ulm, 08.03.2021

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt 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.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH & Co.KG beabsichtigt als Vorhabenträgerin das Gebäude der Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) durch eine Büronutzung 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 ausgearbeitet wurde.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 144/20 in Kraft getreten am 30.08.1990 und 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. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

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 den südlichen Eckpunkt der ehemaligen Bundes- und Reichsfestung und ist gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg als Kulturdenkmal eingetragen.

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 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

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 am 04.12.2020 im Gestaltungsbeirat diskutiert und daraufhin in Abstimmung mit der Stadt Ulm entsprechend 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 in seiner Ausbildung 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.

Mit der Neubebauung wird das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt.

5. 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 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung gegenüber einem Gewerbegebiet erfolgt dahingehend, dass lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei wurde dem eingeschränkten Gewerbegebiet gegenüber der Festsetzung eines Mischgebietes bzw. eines Urbanen Gebietes der Vorrang gewährt, da aufgrund der derzeit absehbaren Nutzung nur ein sehr untergeordneter Teil einer Wohnnutzung bzw. einer ergänzenden weiteren Nutzung zugeführt hätte werden können und somit in dem vergleichsweise kleinen Grundstück eine sehr einseitige Nutzungsstruktur entstanden wäre, welche nicht einem Mischgebiet bzw. einem Urbanen Gebiet mit einem regelmäßigen Wohnanteil entsprochen hätte.

Dabei sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Bei den im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzten Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird auf die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art abgezielt, jedoch mit der immissionsbedingten Einschränkung auf zulässige Gewerbebetriebe aus § 6 BauNVO (Mischgebiet). Damit soll sichergestellt werden, dass durch die anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen keine wesentlichen Störungen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet soll vorrangig dem Arbeiten (Büronutzung) dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar. Ebenfalls werden die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ausgeschlossen, da diese mit der innerstädtischen Lage und des damit verbundenen Platzbedarfes (Lagerplätze) nicht vereinbar sind. Öffentliche Betriebe wie z. B. Elektrizitäts-, Wasser-, Fernheiz- oder Umspannwerke bzw. Depots für Fahrzeugparks von Polizei, Feuerwehr, usw. fügen sich ebenfalls nicht in die Umgebungsstruktur ein.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sowie auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit den o.g. Einschränkung gewahrt.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme angeführten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke werden im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit einer stärkeren Nutzungsmischung erreicht werden, ohne jedoch, aufgrund der zu erwartenden antizyklischen Nutzungsfrequenz, eine zusätzliche Verkehrsbelastung hervorzurufen. Desweiteren ist die Umgebungsbebauung durch diese Nutzungsart gekennzeichnet.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO weiterhin als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind weiterhin ausnahmsweise zulässig, da durch diese Nutzungen keine wesentlichen Störungen der Umgebungsbebauung zu erwarten sind und sich diese daher in die Umgebungsbebauung einfügen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die Bauflächen innerhalb des Plangebiets durch den Bau einer Tiefgarage möglichst frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Damit kann sichergestellt werden, dass der überwiegende Teil der planungsrechtlich notwendigen Stellplätze innerhalb des Gebäudes untergebracht werden kann und dadurch keine weiteren Beeinträchtigungen beispielsweise durch Parksuchverkehr auf die umliegende Bebauung einwirken.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die zulässige Gebäudehöhe (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Die im Bereich des geplanten Neubaus festgesetzten Oberkanten variieren je nach Geschossigkeit zwischen 488,0 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 11,40 m über dem Niveau der Erschließungseben (= 476,60m)) und 507,50 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 30,90 m über der Erschließungsebene). Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 1,0 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Desweiteren ist für Absturzsicherungen (Geländer) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m zulässig. Aufgrund der geringen Höhe von 1,50 m wird auch hier von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung ausgegangen. Diese Überschreitung ist notwendig, da die Flachdachbereiche mit Ausnahme des obersten Geschosses durch Terrassen genutzt werden sollen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem bestehenden Gebäude sowie der Neubaukonzeption definiert.

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Diese entspricht der städtebaulich gewünschten Entwicklung im Bereich des Plangebiets.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebäudes für Fußgänger / Radfahrer erfolgt zum einen über die bestehende Zufahrt vom Ziegelländeweg aus sowie über die ebenfalls bereits bestehende Freitreppe entlang der Westseite des Gebäudes der HfK+G. Die Freitreppe als halböffentlicher Bereich bildet ein wesentliches Gestaltungselement der Baukonzeption.

Die Erschließung für den Pkw-Verkehr erfolgt von der Schillerstraße über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendebereich. Der Erschließungsweg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage mit einer Zufahrt vom Ziegelländeweg aus nachgewiesen. Zusätzlich sind ebenerdige Stellplätze im Bereich nördlich und östlich des Neubaus geplant. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Hauptbahnhof sowie am Ehinger Tor.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen
- extensive Begrünung der Dachflächen mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und um zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen.
- Festsetzung von Baumstandorten zur Eingrünung der Bauflächen
- Erhalt von 4 Baumstandorten im Norden des Plangebiets

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 8.019 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

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

6.7 Infrastrukturversorgung / Leitungsrecht

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Zudem wird das Plangebiet von einer Wasserleitung DN 500 der SWU Netze GmbH sowie einer Fernwärmeleitung der FUG von der Eisenbahnbrücke der Bahnlinie Ulm–Augsburg in Richtung Südwesten durchquert. Die Trasse der beiden Leitungen wird über ein Leitungsrecht zugunsten der FUG und der SWU festgesetzt.

6.8 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.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, die Freiflächengestaltung, Einfriedungen und für Müllbehälter definiert.

Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 8.019 m²	(100,0 %)
davon: Eingeschr. Gewerbegebiet	ca. 7.646 m ²	(95,3 %)
Verkehrsfläche	ca. 289 m ²	(3,6 %)
Öffentliche Grünfläche	ca. 84 m ²	(1,1 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entsteht für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger getragen.