

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	28.05.2021		
Geschäftszeichen	SUB III		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.07.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.07.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 220/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV, Kleiststraße" - Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan gemeinsame Fassadenabwicklung sowie Lageplan mit Freiflächen (Anlage 5.1 - 5.4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan MultiSpace 20 (Büro Steinhoff/Haehnel, Berlin) (Anlage 6.1 - 6.14)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Völk Immobilien (Büro Beichle Architekten, Ulm) (Anlage 7.1 - 7.18)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 8.1 - 8.8)
- nur elektronisch**
- 1 Durchführungsverträge mit Anlagen (Anlage 9.1 - 9.2)
- nur elektronisch**

Antrag:

- Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel - Teil IV, Kleiststraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
- Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV; Kleiststraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, KOST 2020, LI, OB, SAN, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die beiden Unternehmen MultiSpace 20 GmbH, Ulm sowie Völk Immobilien GmbH, Ulm beabsichtigen, als Vorhabenträger die Grundstücke im Bereich des Baublocks Mörikestraße/Kleiststraße neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei 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 werden.

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. 614/1, 614/2, 614/6, 615 und 615/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 614 (Kleiststraße) und 622 (Mörikestraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.712 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 142/ 22, in Kraft getreten am 16.05.1955
- 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.

5. 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 IV; 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.

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) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021.

7. Sachverhalt

7.1 Ausgangslage

Das Plangebiet ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dichterviertel Nord“. 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 wird bereits zum größten Teil abgerissen.

Im direkten Umfeld des Plangebiets besteht unmittelbar westlich eine Wohn-/ Gewerbebebauung mit 6- bis 7-Geschossen und einer Flachdachausbildung. Unmittelbar nördlich, gegenüber der Mörikestraße, besteht eine 4-geschossige Wohnbebauung mit einer Satteldachausbildung. Östlich besteht eine bis zu 4-geschossige Gewerbenutzung mit einer Flachdachausbildung bzw. mit flach geneigten Dächern. Südlich grenzt das Plangebiet an die neu geplante Innenstadtachse sowie die derzeit in der Realisierung befindliche Wohnbebauung der UWS/Ulmer Heimstätte mit 6 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung an.

7.2 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 (bbzl Berlin), 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 nachstehenden 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 Erlebbarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen
- Aufwertung der öffentlichen Räume

7.3 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde für die beiden Vorhabenteile des Bebauungsplans ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Architekturbüros Steinhoff/Haehnel, Berlin (Vorhabenträger MultiSpace 20 GmbH) und Beichle Architekten, Ulm (Vorhabenträger Völk Immobilien GmbH) erarbeitet, welche bindende Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

Die Neubaukonzeptionen wurden am 09.10.2020 im Gestaltungsbeirat diskutiert.

Die geplanten Gebäude schließen, wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben, in Form einer Blockrandbebauung im Norden und Westen an die bestehenden Verkehrsflächen der Kleiststraße und der Mörikestraße sowie im Süden an die neu geplante Verkehrsfläche zur künftigen „Achse Innenstadt“ an.

Zudem formuliert der städtebauliche Rahmenplan das Entwicklungsziel einer heterogenen und parzellengebundenen Bebauung. Entsprechend dieser Formulierung wurden die Bauvorhaben der beiden Vorhabenträger in 3 bzw. 4 Teilgebäude untergliedert. Die Gliederung der einzelnen Teilgebäude erfolgt im Wesentlichen über eigenständige Fassadengestaltungen sowie über eine differenzierte Höhenausbildung insbesondere an den Eckgebäuden (Mörikestraße/Kleiststraße und Kleiststraße/Innenstadt Achse). Die Teilgebäude sind in der Regel mit 5 Vollgeschossen bis zur Traufe sowie einem zurückgesetzten 6. Obergeschoss geplant.

Im Erdgeschossbereich sind zur Kleiststraße hin ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Insgesamt sind über alle Geschosse ca. 4 Gewerbeeinheiten und ca. 111 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Höhe der Gebäude liegt zwischen rund 14,70 m (5-geschossige Gebäudeteile zum Innenhof) und rund 19,63 m (6-geschossige Gebäudeteile) über dem Niveau der Kleiststraße.

Die Parkierung erfolgt je Vorhabengrundstück über eine jeweils eigenständige Tiefgarage mit einer räumlich zusammenliegenden Ein- und Ausfahrt von der Kleiststraße aus. Die dabei für die geplanten Nutzungen baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt.

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 sowie der Mörikestraße zu verbessern und den ersten Abschnitt der Achse Innenstadt umzusetzen.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1 Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Folgende 8 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Regierungspräsidium Tübingen - Kampfmittelbeseitigungsdienst
- IHK Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- SUB V
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)

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

In der Stellungnahme von SUB V wurde angeregt, die bisherigen Hinweise zum Bodenschutz sowie den Altlasten zu ändern sowie eine Artenliste mit heimischen Bäumen zu ergänzen.

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

- Änderung des Hinweises zu Altlasten
- Ergänzung einer Artenliste mit heimischen Bäumen
- Änderung der Zweckbestimmung für die festgesetzte Verkehrsfläche in der Kleiststraße in einen verkehrsberuhigten Bereich
- Anpassung der Hinweise zur Denkmalpflege entsprechend der Formulierung des RP Stuttgart.

Durch die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein neuer materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

9. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 16.06.2021 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 16.06.2021 können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.