

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	14.10.2021		
Geschäftszeichen	SUB III		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 401/21

---

Betreff: Neues Medienhaus Olgastraße 121  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan Vorentwurf (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen Vorentwurf (Anlage 3)
  - 1 Begründung Vorentwurf **-nur elektronisch-** (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan  
Allmann Sattler Wappner Architekten, München (Anlage 5)
  - 1 Artenschutzrechtliche Stellungnahme  
Bio-Büro Schreiber, 30.07.2021 **-nur elektronisch-** (Anlage 6)
  - 1 Antrag der Vorhabenträgerin **-nur elektronisch-** (Anlage 7)

## Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ innerhalb des im Plan vom 15.10.2021 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neugestaltung eines innerstädtischen Baugrundstückes an der Olgastraße. Er schafft die Voraussetzung für die Erstellung eines neuen Baublocks zwischen der Olgastraße, der Carl-Ebner-Straße, der Neithardtstraße und der Keplerstraße mit gewerblicher Nutzung eines bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und repräsentativen Neubaus der Neuen Pressegesellschaft Ulm (NPG).

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- c) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Olgastraße, zwischen Neithardtstraße sowie Keplerstraße und umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 433/1, 433/4 und 433/7. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 2.695 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Aufhebung rechtsverbindliche Bebauungspläne**

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

Plan Nr. 111.3/1 gen. durch Erlass der kgl. Regierung für den Donaukreis vom 26.03.1850

Plan Nr. 111.3/2 gen. durch Erlass der kgl. Regierung für den Donaukreis vom 7.09.1855

Plan Nr. 111.3/6 gen. durch Minist. Erlass vom 02.06.1874 Nr. 770 und vom 01.07.1875 Nr. 214

Plan Nr. 111.3/21 gen. durch Minist. Erlass vom 03.07.1951 Nr. 2425

### **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 6. Sachverhalt

### 6.1. Ausgangslage

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Neue Pressegesellschaft Ulm mbH & Co. KG (NPG), Ulm.

Die NPG ist Eigentümerin der Grundstücke Flst.-Nrn. 433/1, 433/4 und 433/7. Für die Neubebauung liegt eine i. A. der NPG durch das Architekturbüro Allmann Sattler Wappner, München, erstellte Vorhaben- und Erschließungsplanung (V+E-Plan) vor.

Die NPG hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bei der Stadt Ulm beantragt. Sie beabsichtigt eine zügige Baurealisierung und hat die Bereitschaft zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erklärt.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um eine ebene, geschotterte, ehemals baulich genutzte Brachfläche. Bei der Bebauung auf den Grundstück Flst.-Nr. 433/4 handelt es sich um ein 4-geschossiges Wohnhaus sowie um Lagergebäude. Im Zuge der Neuentwicklung werden alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches abgerissen.

Die umliegende Bebauung entlang der Heimstraße und der Olgastraße stammt überwiegend aus der Zeit um 1900. Insbesondere entlang der Heimstraße sind aus jener Zeit gut erhaltene, großbürgerliche Stadthäuser erhalten. An der Olgastraße dominieren v.a. Nachkriegsbauten die wenigen erhaltenen Bauten der Gründerzeit. Historisch war die Olgastraße ein repräsentativer Boulevard mit teils großmaßstäblichen Repräsentationsgebäuden. Davon zeugt heute lediglich noch das Amtsgericht.

### 6.2. Geplante Neugestaltung

Die Neue Pressegesellschaft Ulm (NPG) beabsichtigt im Planungsgebiet einen bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und repräsentativen Neubau zu errichten. Die unternehmensstrategische Ausrichtung der NPG sieht vor, verschiedene Dienste und Organisationseinheiten zu zentralisieren. Um den Standort im Zentrum von Ulm halten zu können, soll auf dem der bisherigen Zentrale benachbarten Entwicklungsgrundstück nun eine neue Zentrale der Unternehmensgruppe entstehen. Das maximal flexible und identitätsstiftende Verlagsgebäude soll mit den neu entstehenden Arbeitswelten den organisatorischen Wandel bestmöglich unterstützen. Die aktuelle dezentrale Anordnung der Organisationseinheiten in verschiedenen Gebäuden lässt nur eine eingeschränkte Kommunikation im Arbeitsalltag zu. Ein wesentliches Ziel ist daher eine starke Vernetzung der Flächen, um die interdisziplinäre Zusammenarbeit und die Kommunikation der Ressorts zu fördern. In Anbetracht des Wandels in der Medienlandschaft soll unternehmensstrategisch mit Hilfe des guten Netzwerks ein Mediencluster und Innovationshub am neuen Standort realisiert werden, sodass die NPG auch in Zukunft ein stark wachsendes Unternehmen am Standort Ulm sein wird.

### 6.3. Städtebauliche Ziele

Zur Ausarbeitung einer architektonischen Konzeption für die Gestaltung des neuen Verlagsgebäudes hat die Vorhabenträgerin im Frühjahr 2021 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. In diesem konkurrierenden Verfahren hat sich das Architekturbüro Allmann Sattler Wappner aus München gegen weitere Mitbewerber durchsetzen können.

Grundlage für das konkurrierende Verfahren war der Grundsatzbeschluss zu den städtebaulichen Eckdaten im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.12.2020 (vgl. GD 435/20).

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung des Architekturbüros Allmann Sattler Wappner, die als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E) in den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet ist. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens lassen sich wie folgt beschreiben:

- Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur und Dichte umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Blockrandbebauung mit 5 Geschossen zzgl. eines als Staffelgeschoss zurückgesetzten 6. Geschosses. Die Zahl der Geschosse lehnt sich an die neue Wohnanlage an der Kepler- und Carl-Ebner-Straße mit 5 bzw. 6 Geschossen an. Mit den vertikalen Zäsuren an den beiden Hauptfassaden im Bereiche der diagonal eingeschnittenen Erschließungszone werden die typischen Brandgassen der Umgebungsbebauung zitiert. Die Erdgeschosszone entlang der Olgastraße ist zurückversetzt; der Bewegungsraum für Fußgänger entlang der Olgastraße wird dadurch großzügiger.
- Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in zwei Tiefgaragenebenen untergebracht mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Carl-Ebner-Straße. Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die viel befahrene Olgastraße ist mit Blick auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit nicht möglich.

Neben der konkreten Baurechtschaffung für das von der NPG vorgesehene Vorhaben dient der Bebauungsplan damit insgesamt der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies betrifft vor allem:

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,
- Intensivierung der Nutzungsdichte,
- Schließung offener Raumfluchten entlang Olgastraße, Carl-Ebner-Straße und Neithardtstraße,
- gestalterische Aufwertung des Straßenraumes durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Neubaufassaden,
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

#### 6.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 2.695 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO  
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO ausgenommen sind:
- Tankstellen
  - Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

- Vergnügungsstätten
- Großfläche Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1,0)
- Gebäudehöhen differenziert für verschiedene Gebäudeteile festgesetzt (max. Höhe für 5. Geschoss ca. 19,60 m, max. Höhe für 6. Geschoss ca. 23,1 m, max. Höhe für Atriumüberdachung ca. 24,40 m)
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Abstandsflächen: Festsetzung von reduzierten Abstandsflächen
- Dachform: extensiv begrüntes Flachdach
- Kfz-/Fahrradstellplätze: Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgarage (geplant mit 2 Untergeschossen für Kfz und Fahrräder)
- Grünordnung Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer

Das Plangebiet gehört zu dem historisch in der Gründerzeit bebauten Innenstadterweiterungsgebiet (hohe Baudichte mit Blockrandbebauung). Entsprechend sind bereits im Bestand der Umgebung die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO häufig überschritten. Mit der städtebaulichen Zielsetzung, die Neubebauung in die Eigenart des Quartiers einzufügen, die historischen Blockrandbebauung zu ergänzen und die innerstädtische Nachverdichtung voranzutreiben, überschreitet die vorliegende Planung zwangsläufig den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für die Geschoßfläche, der für ein Kerngebiet 3,0 beträgt. Die geplante GFZ beträgt 4,85, wird jedoch aufgrund der bereits ausreichenden Regelungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen und den daraus resultierenden Gebäudehöhen können die in § 5 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen von 0,2 der Wandhöhe (für Kerngebiete) nicht in allen Bereichen vollumfänglich abgetragen werden. Um die Zielsetzungen zu erreichen, wird daher mit 0,125 H eine von der LBO abweichend geringere Abstandsflächentiefe in Richtung Westen festgesetzt. Dies betrifft den Bereich angrenzend an die westlich anschließende Bestandsbebauung Flur-Nr. 433. Eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht sowie eine ausreichende Belüftung bleiben dabei gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren bis zur formellen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB detaillierter ausgearbeitet. Unter anderem wird die Notwendigkeit von technischen Dachaufbauten sowie deren Umfang und Höhe derzeit noch geprüft. Ferner werden die gestalterischen Vorgaben etwa zu Werbeanlagen weiter differenziert werden.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt.

#### 6.5. Spezieller Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (Bio-Büro Schreiber vom 30.07.2021). Um im vorliegenden Fall sicherzustellen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten werden, sind daher Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

6.6. Verkehr

Die Thematik „Verkehr“ wird im laufenden Verfahren geprüft und im weiteren Verlauf ergänzt.

6.7. Verkehrslärm und Gewerbelärm

Zur Thematik „Verkehrslärm und Gewerbelärm“ wird im laufenden Verfahren ein Gutachten erstellt und entsprechende Inhalte im weiteren Verlauf ergänzt.

## 7. **Kosten**

Der Stadt entsteht für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.

## 8. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Es ist eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB/§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

## 9. **Beschlussfassung**

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ in der Fassung vom 15.10.2021, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2021, die Begründung in der Fassung vom 15.10.2021 und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Allmann Sattler Wappner Architekten, München) vorbereitet. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorentwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan können gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.