

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	22.10.2021		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 369/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel Kleiststraße Teil V"
- 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 MultiSpace 20 (Büro Steinhoff/Haehnel, Berlin)	(Anlage 5.1-5.17)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung nur elektronisch	(Anlage 6.1 - 6.11)
	1	Schalltechnisches Gutachten (Büro Schall.tec, Friedberg) nur elektronisch	(Anlage 7)
	1	Artenschutzgutachten (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm) nur elektronisch	(Anlage 8)
	1	Konzept zur Erstellung der Baugrube (Balzheimer Geotechnik, Balzheim) nur elektronisch	(Anlage 9)
	1	Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung (Balzheimer Geotechnik, Balzheim) nur elektronisch	(Anlage 10)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 11)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleiststraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

Zur Mitzeichnung an:

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleiststraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die MultiSpace 2 GmbH & Co. KG, Ulm beabsichtigt, als Vorhabenträgerin die Grundstücke im Bereich des Baublocks zwischen Kleiststraße und der Kleinen Blau (ehemaliges Autohaus) 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 und der nördlich bestehende Teilbereich des Baublocks vervollständigt werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) §1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die gemäß FN2021/52 neu vermessenen Flurstücke Nr. 608 und 608/1, welche vormals unter den Flurstücknummern 608, 613 und 613/1 geführt wurden, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3041 (Kleine Blau) und 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.744 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 142/19, in Kraft getreten am 07.06.1932 und 08.03.1933
- Bebauungsplan Nr. 142/ 22, in Kraft getreten am 16.05.1955 und 20.07.1959
- 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 V 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 im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 22.06.2021.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 26.06.2021.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021.

7. Sachverhalt

7.1 Ausgangslage

Das Plangebiet ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. 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 eines ehemaligen Autohauses wird abgerissen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets besteht die bereits im Jahr 2020 realisierte Blockrandbebauung mit Mikroapartments sowie seniorengerechte Wohnungen mit 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss parallel zur B10 bzw. 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zur Quartiersseite. Im Osten grenzt eine Wohn- und Gewerbebebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung an. Südlich des Plangebiets fließt zudem die Kleine Blau, im Westen verläuft die Verkehrsfläche der Inneren Wallstraße.

7.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde ein zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ulm gemeinsam erarbeiteter Planungs- und Konzeptionswettbewerb mit 4 teilnehmenden Architekturbüros ausgelobt. Aus der Jurysitzung am 02.10.2020 ging das Architekturbüro Steinhoff/Haehnel, Berlin als Sieger hervor. Der optimierte und weiterentwickelte Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die geplanten Gebäude schließen, wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben, in Form einer Blockrandbebauung im Norden an den bereits bestehenden Baukörper an und komplettieren somit diesen geplanten Baublock bis hin zur Kleinen Blau.

Zudem formuliert der städtebauliche Rahmenplan das Entwicklungsziel einer heterogenen und parzellenorientierten Bebauung. Entsprechend dieser Formulierung wurde das Bauvorhaben in 4 Teilgebäude untergliedert. Die Gliederung der einzelnen Teilgebäude erfolgt im Wesentlichen über eigenständige Fassadengestaltungen sowie über eine differenzierte Höhenausbildung insbesondere an der Ecke zur Kleiststraße sowie zur Inneren Wallstraße, wo mittels einer 6- bzw. 7-geschossigen Bebauung ein städtebaulicher Hochpunkt erreicht werden soll. Die weiteren Teilgebäude sind mit 5 Vollgeschossen geplant.

Im Erdgeschossbereich sind zum Teil gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen ist ausschließlich Wohnnutzung geplant. Insgesamt sind in den Erdgeschossbereichen 3 Gewerbeeinheiten und in den Erd- und Obergeschossen insgesamt ca. 100 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Höhe der Gebäude liegt zwischen rund 19,95 m (5-geschossige Gebäudeteile und rund 22,75 m (7-geschossige Gebäudeteile) über dem geplanten Niveau der Kleiststraße.

Die Parkierung erfolgt über eine 2-geschossige Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von der Kleiststraße aus.

Zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Weststadt ist parallel zur Kleinen Blau ein uferbegleitender Weg vorgesehen, welcher sich im östlichen Bereich zu einem Platz aufweitet. Im Bereich des Platzes ist zudem der Wasserlauf über eine großzügige Treppenanlage mit Sitzstufen erreichbar.

Zur ökologisch wertvollen Gestaltung der Uferböschung nördlich der Kleinen Blau sind Habitate für Sing- und Wasservögel anzulegen. Dazu werden am nordwestlichen und südöstlichen Ende zwei kleinere Gebüsche aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (jeweils zehn Sträuchern und fünf Bäume) hergestellt. Der zentrale Bereich zwischen den beiden Gebüschern ist als Uferstaudensaum zu entwickeln. Dazu ist die Böschung mit krautreichem (mind. 40 % Kräuter, Mischung „Ufersaum“ oder vergleichbar), standortangepasstem Saatgut anzusäen. Die Fläche soll extensiv (Mahd ein- bis zweimal pro Jahr) gepflegt werden.

Zudem wird die bereits in der Planung befindlichen Fuß- und Fahrradbrücke über die Kleine Blau mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit kann die fuß- und radläufige Verknüpfung des nördlichen Dichterviertels mit dem südlichen Stadtquartier gestärkt werden.

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 zu verbessern und den bestehenden Baublock in Anlehnung an das bestehende Gebäude zu komplettieren.

Die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte 2017 werden umgesetzt. Eine entsprechende Regelung wurde im Durchführungsvertrag aufgenommen.

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 **11** Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Regierungspräsidium Tübingen – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Fernwärme Ulm (FUG)
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Vodafone BW GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- SUB V
- IHK Ulm

- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- SWU Netze GmbH

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 in der Stellungnahme von SUB V wurde angeregt, den bestehenden Hinweis zum Bodenschutz zu ergänzen sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume geringfügig zu erhöhen.

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

- Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf 300 m² nicht überbaubarer Fläche
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 3.5
- redaktionelle Ergänzungen der Begründung

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 01.10.2021 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 01.10.2021 können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.