



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	17.11.2021		
Geschäftszeichen	SUB III – as		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.12.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.12.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 368/21

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - im Gleisdreieck"  
- 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 inkl. Freiflächengestaltungsplan (Nething Generalplaner) (Anlage 5.1-5.15)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Auslegung **nur elektronisch** (Anlage 6.1 – 6.17)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung **nur elektronisch** (Anlage 7.1 - 7.14)
  - 1 Protokoll der Infoveranstaltung (Anlage 8)
  - 1 Schalltechnische Untersuchung Büro Bekon Lärmschutz und Akkustik GmbH **nur elektronisch** (Anlage 9)
  - 1 ergänzende Schalltechnische Untersuchung zu Reflektionen, Büro Bekon Lärmschutz und Akkustik GmbH **nur elektronisch** (Anlage 10)
  - 1 Beurteilung der elektrischen und magnetischen Felder **nur elektronisch** (Anlage 11)
  - 1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler **nur elektronisch** (Anlage 12)
  - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 13)

---

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

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.11.2021 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 08.11.2021 hierzu festzulegen.

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH & Co.KG beabsichtigt als Vorhabenträgerin das Gebäude der Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) in ein Bürogebäude um zu nutzen und um einen Neubau im nördlichen Bereich des Grundstücks zu ergänzen.

Für die geplante Neubebauung, die 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 sowie zweimal im Frühjahr 2021 (März+Mai) beraten und zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Stadt Ulm weiter modifiziert wurde.

### **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 21.11.2017 (GBl. S. 612).

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 529/1, 529/3, 529/4, 529/5, 529/6 (Zufahrt von der Schillerstraße) und 530/1 der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8.337 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

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

- Bebauungsplan Nr. 144/20 in Kraft getreten am 30.08.1990
- Bebauungsplan Nr. 144/25 in Kraft getreten am 23.12.2010

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen bilden nicht die künftig vorgesehene Entwicklung ab. Um eine geordnete städtebauliche und für die Zukunft tragfähige Entwicklung sicherzustellen, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

### **5. Darstellungen 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.

## 6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 23.03.2021.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Südwestpresse am 27.03.2021.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021.
- d) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.07.2021.
- e) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 17.07.2021.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.07.2021 bis einschließlich 30.08.2021.

## 7. Sachverhalt

### 7.1 Ausgangslage

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 aus.

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.

Jenseits der Gleistrasse der Südbahn schließt die Wohnbebauung des Magirushofes an mit 5 Vollgeschossen und einer Flach- bzw. Walmdachausbildung. Zudem befindet sich südlich, direkt an der Donau der halbkreisförmige Obere Donauturm. Dieser markiert auf Ulmer Seite den südlichen Eckpunkt der ehemaligen Bundes- und Reichsfestung und ist gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg als Kulturdenkmal eingetragen.

### 7.2 Geplante Neugestaltung

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 mehrfach (Dezember 2020 und März / Mai 2021) im Gestaltungsbeirat diskutiert und daraufhin in Abstimmung mit der Stadt Ulm weiterentwickelt.

Das bestehende Gebäude der HfK+G soll in Büroräume umgenutzt und um einen unmittelbar nördlich anschließenden Baukörper ergänzt werden. Das bestehende Gebäude der HfK+G soll dabei erhalten werden.

Die nördlich anschließende, neu geplante Bebauung ist als L-förmiges Gebäude, bestehend aus einem liegenden und einem stehenden Baukörper geplant. Der liegende Gebäudeteil sieht dabei 2 Vollgeschosse und der stehende Gebäudeteil 6 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Technikgeschoss vor. Die Höhe des insgesamt 7-geschossigen Gebäudeteils beträgt dabei ca. 29,0 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 insgesamt ca. 63 Stellplätzen (davon werden 30 Stellplätze als Doppelparker ausgebildet) und einer Zufahrt über den Ziegelländeweg. Ergänzend zur Tiefgarage sind 14 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

## 8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

### 8.1 Private Stellungnahmen

Seitens der Öffentlichkeit wurden 4 Stellungnahmen vorgebracht.

Diese Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die geplante Höhe des Neubaus sowie auf die damit einhergehenden Beeinträchtigungen. Insbesondere betrifft dies die Blickbeziehung aus der bestehenden Bebauung des Magirushofs auf die Innenstadt und das Ulmer Münster.

Ferner wird befürchtet, dass es aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu Beeinträchtigungen der aktuell schon als sehr stark belastet empfundenen Parksituation an der Schillerstraße komme. Zudem wurde angeregt, die durch die geplanten Gebäude auftretenden Schallreflexionen ebenfalls zu betrachten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstücks ein intensiver Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern vorhanden sei, welcher möglichst erhalten werden sollte. Insbesondere wird auf zwei markante Rot-/Blutbuchen aufmerksam gemacht, welche aufgrund ihres hohen Alters möglichst erhalten werden sollen.

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

Folgende **10** Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- SUB V
- Eisenbahn-Bundesamt
- FUG Fernwärme Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Feuerwehr Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Deutsche Bahn AG
- Handwerkskammer Ulm
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)

Die Stellungnahmen der Leitungsträger, von SUB V, der Regierungspräsidien Freiburg und Tübingen sowie der Deutschen Bahn sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung.

In der Stellungnahme der Feuerwehr wurden notwendige Brandschutzanforderungen an die geplante Bebauung angeführt, welche bereits mit dem Vorhabenträger abgestimmt und entsprechend berücksichtigt wurden.

Die Handwerkskammer Ulm regt in ihrer Stellungnahme an, die durch die geplante Bebauung auftretenden Schallreflexionen zu untersuchen. Diese wurden bereits im vorliegenden Schallgutachten zwar berücksichtigt, jedoch nicht ausdrücklich bewertet. Zur Bewertung der Reflexionen wurde im Nachgang zu der Stellungnahme ein ergänzendes Gutachten erstellt. Danach sind keine relevanten Störeffekte durch Schallreflexionen zu erwarten.

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

- Anpassung der Leitungsrechte entsprechend der vorgebrachten Stellungnahmen
- Anpassung der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der weiterentwickelten Gebäudeplanung (Reduzierung um ca. 1,50 m auf max. 506,0 m ü. NN)
- Ergänzung einer privaten Grünfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Anpassung der Baumpflanzungen entsprechend des Freiflächengestaltungsplans (Neupflanzung von 21 Bäumen)
- Anpassung der Fläche für die Tiefgarage und Anpassung der Stellplätze entsprechend der weiterentwickelten Gebäudeplanung
- verschiedene redaktionelle Anpassungen

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

### 8.3 Informations- und Diskussionsveranstaltung

Am 20. Oktober 2021 fand im Roxy eine Informations- und Diskussionsveranstaltung über das Bauvorhaben statt, an der rund 65 Bürgerinnen und Bürger aus der Nachbarschaft teilgenommen haben. Dabei hat die Stadtverwaltung die Gebäudeplanung sowie die daraus resultierenden Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgestellt und erläutert. Anschließend wurde mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern über die Planung sowie deren Auswirkungen diskutiert.

Im Wesentlichen wurden Fragen und Anregungen zur geplanten Art der baulichen Nutzung, zum hinzukommenden Verkehrsaufkommen, zur geplanten Gebäudehöhe, zum Schallschutz und zur Freiflächengestaltung vorgetragen. Ein ausführlicher Bericht über die Veranstaltung liegt als Anlage 8 bei.

## 9. Ergänzung Schallgutachten

Zur Bewertung der durch die geplanten Gebäude auftretenden Schallreflexionen wurde im Nachgang an die öffentliche Auslegung ein ergänzendes Schallgutachten erarbeitet.

Nachdem die geplanten Gebäude sowie deren Reflexionen bereits in dem zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegenden Schallgutachten ermittelt (jedoch nicht bewertet) wurden, waren

keine relevanten Änderungen an den umliegenden Immissionspunkten zu erwarten; dies hat das ergänzende Gutachten bestätigt.

## **10. Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2021 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 08.11.2021 können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.