



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 06.02.2023  
Geschäftszeichen SUB III - mg  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.03.2023 TOP

Behandlung öffentlich GD 061/23

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße 235"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan Entwurf (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen Entwurf (Anlage 3)
  - 1 Begründung Entwurf (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.02.2023, Büro ZG Architekten, Ulm (Anlage 5.1-5.14)
  - 1 Freiflächengestaltungsplan vom 06.02.2023, Büro Freiraumplanung Mangold, Laichingen (Anlage 6)
  - 1 Artenschutzgutachten vom 21.07.2022, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm (Anlage 7)
  - 1 Schallschutzgutachten vom 07.02.2023, Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg **nur elektronisch** (Anlage 8)
  - 1 Baugrunduntersuchung vom 14.02.2018, GeoBüro Ulm GmbH **nur elektronisch** (Anlage 9)
  - 1 Antrag der Vorhabenträgerin **nur elektronisch** (Anlage 10)

### Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söflinger Straße 235“ innerhalb des im Plan vom 06.02.2023 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### **1.1. Vorhaben**

Die Sparkasse Ulm, als Eigentümerin des Gebäudes Söflinger Straße 235, plant, dieses durch eine neue Bebauung mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen zu ersetzen. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bebauung ist aufgrund baulicher, statischer und energetischer Mängel wirtschaftlich wie städtebaulich nicht zielführend. Durch die Neubebauung soll eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung in diesem Bereich der Söflinger Straße vollzogen werden.

Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu errichten. Hierdurch sollen zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und durch ergänzende Geschäftsflächen der Sparkasse die Dienstleistungsnutzungen im Quartier gesichert werden. Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17), 2019 (siehe GD 252/19) und 2022 (siehe GD 026/22) durch zusätzliches Baurecht im Zuge der Innenentwicklung neuen Wohnraum. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 12 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1).

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1724/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 253 (Söflinger Straße), 142 (Neue Gasse), 3030 (Sonnenstraße) und 1723 (Pfeifenmachergasse) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.572 m<sup>2</sup> auf.

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

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten für dessen Geltungsbereich folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne außer Kraft:

- Plan Nr. 161-4, genehmigt am 27. Mai 1909 Nr. 181
- Plan Nr. 161-5a, genehmigt am 02. Aug. 1927 Nr. 2853
- Plan Nr. 161-19, gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordwürtt. vom 13.12.1961 Nr. I5HO-2206-8-Ulm/13

## 5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söflinger Straße 235“ ist die Festsetzung als "Urbanes Gebiet (MU)" nach § 6a BauNVO vorgesehen. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 6. Sachverhalt

### 6.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Söflingen, südöstlich des historischen Stadtteilzentrums an der Söflinger Straße im Kreuzungsbereich Sonnenstraße.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung entlang der Söflinger Straße durch eine 2- bis 4-geschossige Bebauung mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossbereichen sowie darüber liegender Wohnnutzung geprägt. Die Baukörper haben überwiegend Satteldächer und stehen größtenteils traufständig zur Söflinger Straße. Lediglich im östlichen Anschluss an das Plangebiet stehen die Baukörper giebelständig zur angrenzenden Straßenfläche. In südlicher Richtung entlang der Sonnenstraße ist die umgebende Bebauung durch eine 2- bis 4-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach geprägt.

Das Gelände des Plangebietes steigt topographisch von der Söflinger Straße aus um ca. 2,20 m in Richtung Süden bis zur Pfeifenmachergasse an. Im Norden, Süden und Westen grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen der Söflinger Straße (Flst. Nr. 253), der Pfeifenmachergasse (Flst. Nr. 1723) und der Sonnenstraße (Flst. Nr. 3030) an das Plangebiet an.

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit im südlichen Bereich entlang der Pfeifenmachergasse mit einer 2- bis 3-geschossigen Satteldachbebauung und im nördlichen Teil entlang der Söflinger Straße mit einer eingeschossigen Flachdachbebauung überbaut. Auf dem südöstlichen Teil des Grundstückes liegt direkt angrenzend an die Pfeifenmachergasse eine 1-geschossige Gebäudezeile mit Walmdach, welche zum einen als Garage und zum anderen als Einhausung für eine Trafostation der SWU Netze fungiert.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt das Kulturdenkmal „Sonnenbunker“. Hierbei handelt es sich um ein in die nördliche Fassade integriertes Erinnerungsmal zum Gedenken der Getöteten des Sonnenbunkers während des Luftangriffs am 22.02.1945.

### 6.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Architekturbüro ZG Architekten aus Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht innerhalb des Plangebietes eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor.

Die neue Bebauung gliedert sich in drei Baukörper, die mit ihren Satteldächern alle giebelständig zur Söflinger Straße stehen. Zwischen den Baukörpern sind oberhalb der Traufe zwei zurückgesetzte Verbindungsbauten mit Flachdach geplant, die der inneren Erschließung der Baukörper dienen.

Zur Betonung der stadträumlichen Situation ist das Satteldach zur Sonnenstraße mit ca. 20 m höher als die beiden anderen Satteldächer mit ca. 18 m, jeweils gemessen über Straßenniveau der Söflinger Straße. Die zwischenliegenden Flachdachbereiche haben eine Höhe von ca. 16 m.

Die drei Baukörper stehen leicht versetzt zueinander und heben sich hierdurch zusätzlich voneinander ab. Entlang der Söflinger Straße springt die Fassade hierdurch von Ost nach West in Richtung der Kreuzungssituation mit der Sonnenstraße zurück.

Im Erdgeschoss sind eine Sparkassengeschäftsstelle sowie die Abfahrt zur Tiefgarage mit einem Fahrrad- und Müllraum und einem Raum für Kinderwagen vorgesehen. In den drei darüber liegenden Geschossen sowie dem Dachgeschoss sind insgesamt 23 Wohneinheiten, gegliedert in 1 - 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 57 - 111 m<sup>2</sup> geplant. Hiervon sind entsprechend der Beschlüsse des Gemeinderates aus der Wohnungsdebatte 2022 9 Wohnungen (davon 2 mit 4 Zimmern) als geförderte Wohnungen vorgesehen. Das oberste Geschoss als Dachgeschoss bildet den Abschluss und beinhaltet zwei Wohneinheiten und Abstellräume für die Bewohner. Die Wohnungen sind allesamt mit Loggien ausgestattet. Der Zugang zur Sparkassenfiliale erfolgt im mittigen Baukörper von der Söflinger Straße aus, der Zugang zu den Wohnungen ist über einen kleinen Vorplatz auf der östlichen Seite der Bebauung vorgesehen.

Unter dem Gebäude sind eine Tiefgaragenebene mit ca. 18 Stellplätzen, Räume für die Haustechnik, ein Fahrrad-Abstellraum und eine Schließfachanlage der Bankfiliale vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Südwesten des Grundstückes über die Sonnenstraße.

Die zwischenliegenden Flachdächer sollen extensiv begrünt und an geeigneter Stelle mit Photovoltaikerelementen versehen werden. Gemäß den landesrechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg sind weitere PV-Elemente notwendig. Deren genaue Verortung auf den Satteldächern ist noch nicht abschließend geklärt.

Das bisher in die nördliche Fassade des Bestandsgebäudes integrierte Kulturdenkmal Sonnenbunker wird aus dem Gebäude herausgelöst und ist separat auf der östlichen Freifläche des Grundstückes vorgesehen. Die für das Kulturdenkmal konzipierte Fläche wird öffentlich zugänglich gestaltet.

### 6.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 1.572 m<sup>2</sup>.

Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der B-Plan den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt und formuliert folgende wesentliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO  Zulässig sind folgende Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,</li><li>- Geschäfts- und Büronutzungen,</li><li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,</li><li>- sonstige Gewerbebetriebe,</li><li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ul> Nicht zulässig sind folgende Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>- großflächige Einzelhandelsbetriebe,</li><li>- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,</li><li>- Tankstellen.</li></ul>
Maß der baulichen Nutzung	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,95  Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die maximalen Oberkanten, Firsthöhen und Traufhöhen der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: IV
Überbaubare Grundstücksfläche	wird festgesetzt mittels Baugrenzen
Bauweise	offene Bauweise
Dachform	Dachform wird zum einen als Satteldach und zum anderen als Flachdach festgesetzt; Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für Photovoltaikanlagen und sonstigen technischen Aufbauten extensiv zu begrünen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,95 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten nach § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Innenstadtbereich von Söflingen.
- Bereits heute ist das Grundstück mit Gebäuden und Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt.

- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielsetzung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich daher an der Bestandsbebauung, am umgebenden baulichen Bestand und am bestehenden Versiegelungsgrad der Bestandsbebauung und den umliegenden Grundstücken.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage am Eck-Kreuzungsbereich Söflinger Straße / Sonnenstraße und die Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

#### 6.4. Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a 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.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler untersucht. Der artenschutzfachliche Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von den aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt werden. Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustands der Population ist nicht erforderlich.

#### 6.5. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten.

Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nähe verläuft nördlich die Straßenbahnlinie 2 und die Söflinger Straße.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden können.

#### 6.6. Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro GeoBüro Ulm GmbH im Rahmen eines Baugrundgutachtens mit Stand vom 14.02.2018 untersucht. Das Baugrundgutachten gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Vorgaben für die Gründung der künftigen Bebauung angegeben und die Böden umwelttechnisch beurteilt.

#### 6.7. Örtliche Bauvorschriften

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

### 7. **Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söflinger Straße 235“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

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

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

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söflinger Straße 235“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.02.2023 erstellt. Die Unterlagen samt der beiliegenden Begründung können öffentlich ausgelegt werden.