



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 02.03.2023
Geschäftszeichen SUB III-Rz
Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Sitzung am 30.03.2023 TOP
Ulm/Neu-Ulm - Verbandsversammlung
Behandlung öffentlich SUN 001/23

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost"
-Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanvorentwurf (Geltungsbereich) (Anlage 2)
 - 1 Erläuterungsbericht (Anlage 3)
 - 1 Vorhabenplanung - Ergebnis des Workshop-Verfahrens, Stand 02/2023 (Anlage 4)
 - 1 Verkehrsuntersuchung Schlothauer & Wauer vom 28.10.2022 (Anlage 5)
 - 1 Bodengutachten - Auswertung Archivunterlagen, IB Geoexperts vom 05.10.2021 (Anlage 6)
 - 1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost" innerhalb des im Plan vom 01.03.2023 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Christ

Mitzeichnung:	Mitzeichnung:
Organisationseinheit Datum Unterschrift	Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Ulm	OB Neu-Ulm

BM 3, C3

LI

VG

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt im Osten des Areals des Blautal-Centers, welches komplett zu einem belebten Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten unter Einbeziehung des Potentials des südlich angrenzenden Grün- und Uferbereiches der Blau umstrukturiert werden soll.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich aus Fl.st. Nr. 314 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen (Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin) und Teilbereichen aus den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen: Fl.st. Nr. 313 und 1629/4 (Magirusstraße), 426 (Blaubeurer Straße) sowie 314/1 (öffentliche Grünfläche).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,37 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs (Anlage 2) dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte, rechtsverbindliche Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 164.41, in Kraft getreten am 29.01.1998.

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

5.1.1 Stadterneuerung in der Weststadt und Söflingen

Im Bereich der Ulmer Weststadt wurden seit den 90er Jahren, bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, zahlreiche brachgefallene Gewerbeflächen und -gebäude an der Magirusstraße, Söflinger Straße und Einsteinstraße um- und wiedergenutzt und zu lebendigen Quartieren mit gemischten Nutzungen umgestaltet, wie das Steiger-Deschler-Areal, das Brauerviertel, das Hörz-Areal, das Quartier Söflinger Straße - Magirusstraße - Griesgasse und das "stadtrejal" auf dem ehemaligen Firmengelände Magirus II mit dem historischen Fabrikgebäude, welches sukzessiv in hochwertige Einheiten für Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe umgewandelt wurde.

Auch das Fachmarktzentrum Blautal-Center wurde, als eine Art autonomer Stadtbaustein zur Stärkung der oberzentralen Einkaufs- und Versorgungsfunktion der Stadt Ulm als Ein-

kaufstadt, auf einem industriell-gewerblich genutzten Teil des Betriebsgeländes der Firma Magirus entwickelt. Nun steht nach rund 25 Jahren eine erneute Konversion dieses Gebietes zu einem urbanen Stadtquartier an.

5.1.2 Grundstück, Bestand und Entwicklungskonzeption

Das Grundstück Blaubeurer Straße 95, Flst. Nr. 314 befindet sich westlich der Ulmer Innenstadt und nordöstlich des Ortskerns von Söflingen zwischen Blaubeurer Straße, Magirusstraße, Jägerstraße und der Blau.

Seit der Eröffnung des Blautalcenters im Jahr 1998 fanden tiefgreifende Veränderung der Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel statt. Zum Zeitpunkt des Verkaufs des Blautal-Centers an den heutigen Eigentümer betrug die Leerstandsquote bereits über 30 %.

Bundesweit ist die Entwicklung von dezentral gelegenen Fachmarktzentren rückläufig. Nicht zuletzt die Auswirkungen von Covid-19 und die sich damit beschleunigende Entwicklung des Onlinehandels gaben den Ausschlag für die Vorhabenträgerin Blautal Grundstück GmbH, eine völlig neue Perspektive für das Gesamtareal zu entwickeln.

Eine mittel- langfristige Perspektive, das Center in der heutigen Form weiter zu betreiben, zeichnete sich nicht ab. Trotz einer aufwendigen Sanierung des Mallbereichs und dem Umbau des FoodCourts verlor das Center stetig an Attraktivität. Weitere Modernisierungsmaßnahmen und Umstrukturierungen im Bestand können das Center nicht zukunftsfähig machen. Weitere Leerstände folgten durch die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel und das Auslaufen von Mietverträgen, so dass das Center heute bis zu ca. 80% leer steht.

Der Eigentümer hat sich in enger Abstimmung mit der Stadt Ulm für einen grundlegenden Neuanfang auf der Fläche entschieden und die Bestandsimmobilie zur Disposition gestellt. Das Areal mit einer Grundstücksfläche von rund 6,6 ha soll stufenweise von einem dezentralen, autonomen Handelskomplex in ein vielfältiges, kleinteiligeres und gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Gewerbe, Büro, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen, Freizeit- und Fitnessseinrichtungen mit integrierten Mobilitätskonzepten als Pendant zu dem südlich der kleinen Blau gelegenen Stadtrehal entwickelt werden. Zudem soll das Potential des südlich angrenzenden Grün- und Uferbereiches der Blau dazu genutzt werden, Verbindungen ins Quartier herzustellen und die Freiflächenausstattung in diesem Bereich der Stadt zu stärken.

5.2 Planungsprozess

5.2.1 Bisherige Beratungen

- Gemeinderat am 22.03.2022 (GD 032/22) - Grundsatzbeschluss Blautalcenter
- Gestaltungsbeirat am 22.07.2022

5.2.2 Durchführung Workshop-Verfahren Bauabschnitt Ost

Das Areal muss aufgrund seiner Größenordnung und bestehender vertraglicher Bindungen zwischen Eigentümer und Mietern in verschiedene Bauabschnitte gegliedert werden.

Für den Bauabschnitt Ost wurde zur Qualitätssicherung die städtebauliche Grundkonzeption des von der Vorhabenträgerin beauftragten Architekturbüros Maas & Partner über Werkstattgespräche mit einem Experten aus dem Ulmer Gestaltungsbeirat sowie Mitgliedern der Verwaltung weiterentwickelt. In einem intensiven fachlichen Austausch wurden der städtebauliche Entwurf diskutiert und Rahmenbedingungen und Standards für die weitere Entwicklung definiert. Nach einem Zwischenkolloquium wurde das Vorhaben im Juli 2022 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm beraten.

Das nun vorliegende Ergebnis des Entwurfsprozesses (Anlage 4) bildet die Basis für das Bebauungsplanverfahren.

5.2.3 Vorbereitung kooperatives Gutachterverfahren -Entwicklung eines Masterplans für die Bauabschnitte Mitte und West

Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen soll für den deutlich größeren, westlich anschließenden Planungsabschnitt ein sogenanntes kooperatives Gutachterverfahren mit 4 Architekturbüros in Kooperation mit Landschaftsarchitekt/innen durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der Planungen für den zeitlich vorangestellten östlichen Bauabschnitt und der Baustrukturen im Untergeschoss sollen Lösungsansätze für ein in Stufen zu realisierendes Gesamtkonzept erarbeitet werden. Die Ausschreibung für das Verfahren erfolgt zeitnah. Das Ergebnis des Gutachterverfahrens soll anschließend der Bürgerschaft und den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert werden. Der städtebauliche Masterplan wird die Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung für die weiteren Bauabschnitte bilden.

5.3 Geplante Neugestaltung Bauabschnitt Ost (Bebauungsplanbereich)

5.3.1 Bebauung und Nutzungen

Neben dem Erhalt der Tiefgarage, die sich in Gänze über das gesamte Grundstück erstreckt, ist geplant, das Erdgeschoss (EG) in diesem Bauabschnitt weitestgehend zu erhalten. Das statische System wird durch Zwischenstellung von Stützen für die künftig aufsetzende Bebauung ertüchtigt und über dem Bestand des EG ein flächiges Traggerüst mit ca. 1,6 m Höhe vorgesehen. Die Spindeln zu den Parkdecks und eine Gebäudeachse entlang der Blaubeurer Straße werden zurückgebaut. Der Bestand wird im Bereich der nordöstlichen Blockecke und entlang der Magirusstraße um Flächen für Büros und die Erschließung der neuen Obergeschosse ergänzt.

In Reaktion auf die heterogene Umgebung ist zu den stark befahrenen Straßen im Norden und Osten eine geschlossene Randbebauung vorgesehen und eine sich nach Süden, zum Grünraum der Blau hin, auflockernde Bebauung. Eine Differenzierung der Randbebauung kann durch eine Gliederung der Gebäude und eine unterschiedliche Höhenentwicklung von 4 bis 6 Geschossen über dem EG erreicht werden.

Der Bauabschnitt Ost wird durch eine großzügige Verbindungsachse von Nord nach Süd vom westlich anschließenden Bereich des Blautal-Centers abgelöst.

Im Bereich des zu erhaltenden Bestandes befinden sich auf Ebene +1 (ca. 7,6 m über Geländeniveau) zwischen den Neubauten die Frei- und Grünräume. Durch die differenzierte Baustruktur können vielfältige Freiräume entwickelt werden, die untereinander vernetzt und an die Umgebung angebunden werden. Die Neubebauung im Süden liegt mit den südlichen Eingangsniveaus auf der bestehenden Geländeoberfläche.

Im Erdgeschoss sind Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie vorgesehen. Die bisherigen Grenzen der bestehenden Sortimentsbeschränkungen von Einzelhandelsflächen werden nicht berührt. Vielmehr bleibt der Flächenanteil an innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit geplant rund 9.500 m² Verkaufsfläche weit hinter den heute nach bestehendem Baurecht möglichen Verkaufsflächen dieser Sortimentsgruppen von ca. 26.800 m² zurück. Aus stadtplanerischer Sicht ist es sinnvoll, diese Nutzungsstrukturen in dem stadteinwärts gelegenen Bauabschnitt des Blautal-Centers in Richtung bereits bestehender Handelslagen anzusiedeln.

Ab dem 1. Obergeschoss sollen Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu den Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden und zum Grünbereich der Blau sind auch Wohnnutzungen in Planung (s. hierzu 5.3.3).

5.3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Blaubeurer Straße und die Magirusstraße erschlossen.

Mit dem Entfall der bisher parallel zur Magirusstraße verlaufenden privaten Erschließungsstraße ist eine neue Zu- und Ausfahrt im Bereich der Blaubeurer Straße notwendig, um die bestehende Tiefgaragenzufahrt im Norden des Gebäudes und einen der Handelsnutzungen vorgelagerten ebenerdigen Stellplatzbereich anzubinden. Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde dazu durchgeführt.

Die Vorhabenplanung bedingt in der Magirusstraße eine Verlegung des bisherigen signalisierten Ein- und Ausfahrtsbereiches nach Norden. Die Erschließung des Betriebsbereiches der Fa. Beiselen östlich der Magirusstraße wird dadurch nicht tangiert.

Der Fuß- und Radweg entlang der Blau wird durch die Planung nicht berührt. Die Ausweitung und Aufwertung des öffentlichen Grünbereichs entlang der Blau mit einer großzügigeren Geh- und Radwegachse unter Einbeziehung von Grün- und Wegestrukturen wird Bestandteil des Gutachterverfahrens zur Masterplanung (s. 5.2.3) für die weitere Bebauung.

5.3.3 Störfall ("Seveso") --Betrieb in der Nachbarschaft

Im Betriebsbereich der Magirusstraße 7 -9 befindet sich ein der Störfallverordnung unterliegendes Pflanzenschutzmittellager. Das Plangebiet fällt zum größten Teil in einen dadurch bedingten Sicherheitsabstand, in dem sensible Nutzungen wie Wohnen, soziale Nutzungen oder ärztliche Versorgung erst nach Aufgabe der Störfall-relevanten Nutzung umsetzbar sind. Derzeit laufen die Vorbereitungen für ein Bebauungsplanverfahren zum Umzug des Lagers in den Ulmer Norden. Die Vorhabenträgerin, die Geschäftsführung des Seveso-Betriebes und die Stadt befinden sich daher in gemeinsamen Abstimmungen.

Die geplante Wohnnutzung bzw. andere sensible Nutzungen wie Praxen können in Hinblick auf den Entfall der Seveso-Thematik gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Nr. 2 "Eintritt bestimmter Umstände" als Folgenutzungsfestsetzung geregelt werden.

5.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits heute zum größten Teil bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 2,37 m² auf und beinhaltet auch Teilflächen der öffentlichen Straßen, die aufgrund der Planung umgebaut bzw. angepasst werden müssen.

Von einem beschleunigten Verfahren wird abgesehen und eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Bestehendes Baurecht wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen an die heutigen Anforderungen und die Planungsziele der Stadt Ulm angepasst werden.

Im Bebauungsplan soll Folgendes vorgesehen werden:

Art der baulichen Nutzung

Nutzungsmix aus groß- und kleinflächigem Einzelhandel sowie einem Vollsortimenter (im Erdgeschoss), Gewerbe, Praxen, Sport- und anderen Dienstleistungen und Wohnen (in Richtung Blau), Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzung

Maß der baulichen Nutzung

- zulässige Grundfläche
- Höhe der baulichen Anlagen in m ü. N.N.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Tiefgarage bleibt, Anpassung der Erschließung
- Baugrenzen, differenziert nach Geschossen

Grünordnung

- Festsetzung von Baumstandorten und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Begrünung von Flachdächern und Fassadenflächen
- Festsetzung von Flächen für Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der Erschließungsstraßen

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Größe des Plangebiets nicht notwendig.

Durchführungsvertrag

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt. Der bisher bestehende städtebauliche Vertrag für das Gesamtgrundstück mit Regelungen zu Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimenten im Blautal-Center wird aufgehoben.

Zur Umsetzung und Qualitätssicherung der Architektur, zur Kostentragung der Anpassung der Zu- und Abfahrten und damit der durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in öffentliche Verkehrs- und Grünflächen werden entsprechende vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ferner erfolgen Regelungen zu den Verkaufsflächen und Sortimenten.

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage vom Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt werden. Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des SUN.