



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 16.06.2023

Geschäftszeichen SUB III-Ri

Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 25.07.2023 TOP  
- Verbandsversammlung

Behandlung öffentlich SUN 006/23

Betreff: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrechtsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Magirusstraße - Einsteinstraße (ehem. Iveco Brandschutz-Gelände) - Beschluss über die städtebaulichen Ziele sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen: 1 Satzungsentwurf (Anlage 1)  
1 Lageplan mit Eintragung des Geltungsbereichs, 16.06.2023 (Anlage 2)  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
1 Begründung zur Satzung (Anlage 3)

### Beschlussvorschlag:

1. Die städtebaulichen Zielsetzungen gemäß Absatz 6 der Beschlussvorlage für die weitere Quartiersentwicklung festzulegen.
2. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gem. Anlage 1 für den im Lageplan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht umgrenzten Bereich gem. Anlage 2 zu beschließen und die Begründung (Anlage 3) dazu festzulegen.

Christ

Mitzeichnung: Ulm

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Neu-Ulm

BM3, C3, LI, Z/R

1. Kurzdarstellung

Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat im Jahr 1992 für große Teile der Weststadt ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen, um den strukturellen Umbruch hin zu einem gemischt genutzten Stadtteil besser steuern zu können. Nach über 25 Jahren ist es geboten, den Satzungszweck für solche Areale, die seither keine Entwicklung erfahren haben, zu fokussieren und anhand der gewandelten Gegebenheiten im Stadtteil bzw. der übergeordneten städtebaulichen Ziele neu auszurichten. Mit der städtebaulichen Zielsetzung, auf dem ehemaligen Iveco-Brandschutz-Areal Einrichtungen aus Forschung und Entwicklung anzusiedeln, soll die für die Weststadt typische Mischung aus Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt und an heutige Bedarfe angepasst werden.

2. Rechtsgrundlage

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 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).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung umfasst das Areal zwischen Magirusstraße, Einsteinstraße, Blaukanal und Blau, Fl.St.Nr. 270 und 271 der Gemarkung Söflingen.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan zur Vorkaufssatzung dargestellt (vgl. Anlage 2).

4. Anlass

Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat bereits 1992 für große Teile der Weststadt ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen, welches auch den Geltungsbereich des vorliegenden Satzungsentwurfs umfasst. Anlass war die fortschreitende Abwanderung großer Industriebetriebe aus der Weststadt und das damit einhergehende städtebauliche Steuerungserfordernis dieses strukturellen Umbruchs hin zu einem gemischt genutzten Stadtquartier.

In den vergangenen 25 Jahren sind große Teile des damaligen Satzungsgebiets - gerade auch mit Hilfe des Instruments der Vorkaufssatzung - grundlegend neu strukturiert und zu einem gänzlich neuen Stadtteil entwickelt worden. Einzelne Bereiche wie etwa das Blautalcenter unterliegen zwischenzeitlich bereits einem zweiten Wandel.

Nach wie vor gibt es allerdings Areale, die innerhalb dieses Zeitraums noch keine Entwicklung erfahren haben und heute ein Hemmnis für den strukturellen Wandel der Weststadt darstellen. Dazu zählen insbesondere die dem aktuellen Satzungsentwurf zu Grunde liegenden Grundstücke zwischen Magirusstraße, Einsteinstraße, Blaukanal und Blau. Gerade mit Blick auf die jüngeren Entwicklungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Stadtregal im Westen, Gummi-Welz-Areal im Süden) und die anstehenden Entwicklungen im Bereich des Blautalcenters bzw. des Beiselen-Areals im Norden hat die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der fraglichen Grundstücke im Sinne des Stadtumbaus der Weststadt hohe Priorität.

Grundsätzlich hat die Vorkaufssatzung von 1992 in solchen Bereichen, die den städtebaulichen Zielsetzungen nicht entsprechen, weiterhin Bestand. Nach über 25 Jahren ist es aber geboten, den Satzungszweck zu fokussieren und an den neuen Gegebenheiten im Umfeld bzw. an den übergeordneten Zielen neu auszurichten. Zur Durchsetzung städtebaulicher Maßnahmen soll daher ein aktualisiertes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf Grundlage fortentwickelter, städtebaulicher Zielsetzungen als Satzung erlassen werden.

## 5. Frühere Planungen

Im Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm wurde am 10.07.2012 ein Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für das Areal gefasst. Im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt erfolgte am 17.07.2012 ein Beschluss über das weitere Vorgehen zur Entwicklung des Iveco-Brandschutz-Quartiers gefasst (vgl. GD 289/12). Die in dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und dem Beschluss formulierten Entwicklungsziele

- Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie,
- Sicherung der öffentlichen Erschließung,
- Erweiterung der Freiräume entlang Blau und Blaukanal,
- und Vernetzung des Areals mit den umgebenden Stadträumen

wurden durch den Grundstückseigentümer bis heute nicht weiterverfolgt. Der damals angekündigte öffentliche Dialogprozess hat in Ermangelung einer konkreten Entwicklungsabsicht des Eigentümers nicht stattgefunden.

Auf dem Areal fanden seither lediglich gewerbliche und kulturelle Zwischennutzungen ohne substantielle Eingriffe in den Gebäudebestand statt.

## 6. Aktuelle städtebauliche Zielsetzungen

Bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel der Ulmer Weststadt wurden seit den 1990er Jahren zahlreiche brachgefallene Gewerbeflächen und -gebäude an der Magirusstraße, der Söflinger Straße und der Einsteinstraße restrukturiert, wobei ein Schwerpunkt bislang auf der Entwicklung von Wohnnutzung lag. Im Unterschied zu den Entwicklungen etwa auf dem Gelände der ehemaligen Münsterbrauerei, dem Hörz- oder dem Gummi-Welz-Areal eignet sich das ehemalige Iveco-Brandschutz-Gelände angesichts der Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Fernwärme Ulm GmbH und zu weiteren gewerblichen Arealen an der Einsteinstraße sowie der Begrenzung durch zwei Haupteerschließungsstraßen nur sehr eingeschränkt für Wohnungsbau.

Auf der anderen Seite werden mit dem fortschreitenden Ausbau des SciencePark III am Ulmer Eselsberg die städtischen Grundstücksreserven in Ulm für Forschung und Entwicklung in absehbarer Zeit aufgebraucht sein. Infolgedessen rückt die Ulmer Weststadt in den Fokus für die Ansiedlung von Firmen vorgenannter Branche. In der Weststadt gibt es auch heute schon Technologiezentren wie etwa den Technologiepark an der Söflinger Straße (ehemaliges Telefunken-Gelände) oder das Hensoldt-Areal zwischen Wörthstraße und Sedanstraße (ehemals EADS), die sich am Standort aus vormaligen Industriebetrieben entwickelt haben. Mit der Ansiedlung weiterer Betriebe aus Forschung und Entwicklung soll an diese Tradition angeknüpft und die für die Weststadt typische Mischung aus Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt und an modernen Ansprüchen neu ausgerichtet werden.

Aufgrund seiner Lage und Flächengröße bietet das brachliegende, ehemalige Iveco-Brandschutz-Gelände mit ca. 4 ha ein hohes Potential zur Ansiedlung gerade solcher Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, die größere, zusammenhängende Flächen benötigen.

Für das Gelände im Bereich zwischen Magirusstraße, Einsteinstraße, Blaukanal und Blau werden daher folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Ansiedelung vorrangig von Einrichtungen für Forschung und Entwicklung
- Ergänzung durch Wohnnutzung lediglich in untergeordnetem Maße entlang der Wasserläufe (Blau/Blaukanal)
- Sicherung der öffentlichen Erschließung und Vernetzung des Areals mit den umgebenden Stadträumen
- Erweiterung der Freiräume entlang Blau und Blaukanal, Stärkung und Vernetzung der Grünräume

#### 7. Vorkaufsrecht

Die Stadt Ulm beabsichtigt, im Geltungsbereich dieser Satzung gem. Anlage 1 und Anlage 2 städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich Magirusstraße - Einsteinstraße (ehem. Iveco Brandschutz-Gelände) wird von der Stadt Ulm an den Flurstücken ein besonderes Vorkaufrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB angeordnet. Die Satzung wird auf Grundlage der in Absatz 6 genannten städtebaulichen Zielsetzungen erlassen und die Begründung (Anlage 3) hierzu festgelegt.

#### 8. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch Satzung über ein besonderes Vorkaufsrechtsrecht nach § 25 BauGB im Bereich zwischen Magirusstraße, Einsteinstraße, Blaukanal und Blau keine Kosten.