



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 14.04.2015  
Geschäftszeichen SUB III-Ri  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 12.05.2015 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 199/15

---

Betreff: Bebauungsplan "Sedelhöfe", geänderte Planung  
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
- 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
- 1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan  
Fa. BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg (Anlage 5)
- 1 Verkehrsgutachten,  
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, Aalen (Anlage 6)
- 1 Raumordnerische Entscheidung vom 23.10.2013 (Anlage 7)
- 1 Zielgruppenorientierte Standortanalyse  
Customer Research 42 GmbH, Ravensburg (Anlage 8)
- 1 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung der Sedelhöfe  
GMA mbH, Ludwigsburg (Anlage 9)

**Antrag:**

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

---

---

---

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan zur Entwicklung eines Einkaufsquartiers mit ergänzender Wohnnutzung im Bereich der nordwestlichen Innenstadt (Sedelhofquartier).

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 27/2 (Kleine Blau), 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/1, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr.61, (Bahnhofstraße), 63 (Keltergasse), 64 (Bahnhofplatz), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 110.5/49 gen. am 28.04.1953 Nr. 2206-4
- Bebauungsplan Nr. 110.5/76 in Kraft getreten am 07.11.1968
- Bebauungsplan Nr. 110.5/79 in Kraft getreten am 16.07.1970
- Bebauungsplan Nr. 110.5/80 in Kraft getreten am 04.11.1971
- Bebauungsplan Nr. 110.5/82 in Kraft getreten am 18.08.1977
- Bebauungsplan Nr. 110.5/85 in Kraft getreten am 12.11.1981

### 5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 6. Sachverhalt

#### 6.1 Ausgangslage

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts beabsichtigt die Stadt Ulm, im Bereich der Sedelhofgasse in integrierter Lage ein offenes und gemischt genutztes Einkaufsquartier zu entwickeln. Nach dem Ausstieg des ursprünglichen Investors, der Fa. MAB Development, aus dem Projekt Sedelhöfe konnte Anfang des Jahres 2015 mit dem Projektentwickler DC Commercial (DC) ein neuer Investor bei dem Vertragspartner SPV 11 GmbH zur Umsetzung des Einkaufsquartiers gewonnen werden. Auf Grundlage der durch DC Commercial in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro msm Meyer, Schmitz-Morkramer fortentwickelten Planung soll nun in enger Abstimmung mit der Stadt das Einkaufsquartier entwickelt werden. In einem ersten Schritt werden die

planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, anschließend werden die Baugrundstücke an den Investor veräußert.

Innerhalb des Plangebiets am Bahnhofsplatz, an der Sedelhofgasse, der Keltergasse sowie der Mühlengasse befanden sich zuletzt vorwiegend Büro- und Geschäftshäuser, sowie die öffentliche Tiefgarage am Sedelhof. Die bestehende Bebauung wurde zwischenzeitlich mit Ausnahme der Untergeschosse abgebrochen. Der Verlust der öffentlichen Stellplätze wurde durch Kompensationsmaßnahmen gemindert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Olgastraße im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße im Westen, die Bahnhofstraße im Süden und die Mühlengasse im Osten begrenzt und überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/49, Nr. 110.5/76, Nr. 110.5/79, Nr. 110.5/80, Nr. 110.5/82 und Nr. 110.5/85. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des fortentwickelten Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Sedelhöfe mit Stand 20.06.2014 vom wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.07.2015 (GD Nr. 252/14) als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig. Als Voraussetzung für die erneute Offenlage auf der Grundlage der fortentwickelten Planung muss zunächst der Gemeinderat diese Satzung in seiner Sitzung vom 06.05.2015 aufheben.

## 6.2 Geplante Neugestaltung

Im Einkaufsquartier Sedelhöfe entstehen nach dem Entwurf des Büros msm Meyer, Schmitz-Morkramer vier eigenständige Gebäude. Die Gebäude gruppieren sich um einen großzügigen, zentralen Platzbereich, von dem aus die Ladengeschäfte erschlossen werden.

Die Sedelhofgasse wird in ihrer bestehenden Lage beibehalten und in direkter Linie auf den neu entstehenden Platz geführt. Der Abschnitt der Sedelhofgasse innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sowie der zentrale Platzbereich zwischen den Baufeldern sind Teil des zu veräußernden Projektgrundstücks. Uneingeschränkte Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit garantieren dabei dauerhaft den öffentlichen Charakter und die uneingeschränkte Zugänglichkeit aller Straßenräume. Der Platz ist direkt an die Bahnhofspassage angebunden; der Treppenabgang wurde ebenfalls mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die einzelnen Bausteine des Quartiers nehmen Bezug zur Umgebung auf und reagieren mit variierenden Gebäudehöhen auf die unterschiedlichen Standortbedingungen. Die Gebäudehöhen reichen von ca. 23,50 m (südwestlicher Baukörper) bis maximal ca. 26,50 m (alle weiteren Baukörper) über dem Niveau des neu geplanten Platzbereichs. Die Differenzierung der einzelnen Baukörper soll im Zuge der weiteren Planung durch eine unterschiedliche Fassadengestaltung unterstützt werden. In Anbetracht der städtebaulichen Vorprägung und der geplanten Nutzungsstruktur erhalten alle Baukörper begrünte Flachdächer.

An der Ecke zur Bahnhofstraße akzentuiert eine frei auskragende Überbauung mit einer lichten Höhe von mind. 4,50 m über der Verkehrsfläche den Übergang des Projektgebiets zur Bahnhofstraße. Um das Gebäude Bahnhofstraße 16 bei Bedarf an das Projektgebiet anbinden zu können, wird auf Höhe des 2. Obergeschosses über der Sedelhofgasse zudem eine Baufläche für einen Verbindungssteg definiert.

Neben den Flächen für Einzelhandel (ca. 18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, vorwiegend auf den Ebenen -1, 0 und +1) werden darüber liegend Dienstleistungseinrichtungen und etwa 100 Wohnungen (überwiegend in den nördlich und südlich der Sedelhofgasse) angesiedelt. Auf diese Weise soll die Integration des Projekts in das innerstädtische, gemischt genutzte Umfeld gewährleistet und der Eindruck eines in sich geschlossenen, monostrukturierten Einkaufsquartiers verhindert werden.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze wird erst im Rahmen der vertieften Planung und in Kenntnis aller bautechnischen Rahmenbedingungen festzulegen sein. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten (Verkehr, Schallschutz) gehen von einer Obergrenze von 750 Stellplätzen aus. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt im an der nordöstlichen Ecke des Projektgebiets von der Keltergasse aus.

## 6.5 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.

Der Bebauungsplan Sedelhöfe mit Stand 20.06.2014 wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.07.2014 (GD Nr. 252/14) als Satzung beschlossen; diese wurde jedoch nicht veröffentlicht, nachdem sich ein Wechsel des Investors bereits angedeutet hat. Da durch das zwischenzeitlich fortentwickelte Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt sind, ist es notwendig, das Bebauungsplanverfahren "Sedelhöfe" wieder aufzunehmen und weiterzuführen. Voraussetzung für die Wiederaufnahme des Verfahrens ist die Aufhebung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.05.2015. Der geänderte Bebauungsplanentwurf kann nun erneut im Fachbereichsausschuss beraten und die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen werden.

Der Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 13.04.2015 wurde auf der Grundlage des fortentwickelten Vorhabens angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 12.292 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO  
Zulässig sind Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauGB sowie Wohnungen ab dem 2. OG  
Im Baufeld nördlich der Sedelhofgasse ist ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig  
Vergnügungsstätten werden entsprechend den Vorgaben der Vergnügungsstätten-Konzeption der Stadt Ulm ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0  
maximal zulässige Gebäudehöhen (Oberkante, OK) von 495,50 m bis 504,50 m ü.NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Flachdächer

## 7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift

während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert werden. Am 13. Mai 2015 findet im Kornhaus zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, bei der Einwände und Anregungen vorgetragen werden können.

Das von der Stadt Ulm beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des Bebauungsplans "Sedelhöfe" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.04.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 13.04.2015 erneut öffentlich ausgelegt werden kann.