



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 17.11.2017
Geschäftszeichen SUB III - mg
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 12.12.2017 TOP

Behandlung öffentlich GD 429/17

Betreff: Ehemaliges Gummi-Welz Areal
- Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens
- Beschluss Rahmenplan "Magirusstraße -Söflinger Straße"
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße -Söflinger Straße -Teil 1 "
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan Architekturbüro OrangeBlu, Stuttgart	(Anlage 6)
1	Rahmenplan	(Anlage 7)
1	Ergebnisse Gutachterverfahren	(Anlage 8)

Antrag:

1. Das Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens zur Kenntnis zu nehmen.
2. Dem Rahmenplan „Magirusstraße - Söflinger Straße“ vom 17. November 2017 zuzustimmen.
3. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Magirusstraße -Söflinger Straße - Teil 1" innerhalb des im Plan vom 17.11.2017 eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

Das ehemalige Gummi-Welz Areal war bis in die 80er Jahre ein Rückgrat der Ulmer Wirtschaft, verlor aber im Zuge der Umstrukturierungen immer mehr an Bedeutung. Nach der Auslagerung der Firma werden die vorhandenen Gebäude derzeit vermietet und zu unterschiedlichen gewerblichen Zwecken genutzt. Das Gelände rund um Gummi-Welz ist vollflächig versiegelt, Aufenthaltsqualitäten existieren praktisch nicht. Die Gebäude selbst sind zum Großteil marode und in ihrer Substanz nicht erhaltenswert.

Nach Ablauf der Mietverträge beabsichtigt die Firma „MUNK Bauen & Wohnen GmbH“, die vorhandenen Hallen abzureißen und das Gelände zu einem gemischt genutzten Stadtquartier umzunutzen.

Am 22.09.2011 (GD 342/11) wurde der Rahmenplan „Söflinger Straße-Magirusstraße-Griesgasse“ beschlossen. Anlass war die Steuerung der Entwicklung des Gebietes nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung. Folgende städtebaulichen Ziele wurden formuliert:

- Höhere Dichte durch Blockrandbebauung mit fünf Geschossen und punktuellen Überhöhungen bis zu sieben Geschossen
- Fortführung von Baufluchten orientiert am Bestand
- Ausbildung erhöhter Erdgeschosse und Vorgärten zur Gewährleistung der Privatsphäre.
- Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Aktivierung von Fuß-/ und Radwegverbindungen, Errichtung eines Quartiersplatzes

Das Areal liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II". Die Sanierungsziele für die Umwandlung des gewerblichen Areals sind u. a. die Förderung der sozialen Durchmischung und ein differenziertes Wohnangebot für alle Altersgruppen zu schaffen, eine attraktive Gestaltung des öffentlichen und privaten Wohnumfelds und die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mittels Dienstleistungs- und Handelsbetrieben.

Die im Rahmenplan dargestellte Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vom 11.02.2009 (GD 015/09).

Die Stadt Ulm hat im Jahr 2010 mit der Firma MUNK Bauen & Wohnen GmbH eine Abwendungsvereinbarung geschlossen. Unter folgenden Voraussetzungen hat die Stadt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet:

- Die Firma MUNK verpflichtet sich zur Entwicklung des neuen Quartiers im Benehmen mit der Stadt Ulm.
- Die städtebaulichen Ziele werden in einem Rahmenplan definiert.
- Die notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen und Freiräume werden auf die Stadt Ulm unentgeltlich übertragen.
- Die Firma MUNK Bauen & Wohnen GmbH führt ein Gutachterverfahren unter Beteiligung der Stadt Ulm durch, um konkretisierte städtebauliche Ziele zu definieren und alternative Planungskonzepte zu erhalten. Eine Jury, bestehend aus Vertretern der Vorhabenträgerin, des Gemeinderats und der Stadtverwaltung wird daraus einen Entwurf zur weiteren Ausarbeitung auswählen. Darauf aufbauend wird ein Bebauungsplan erstellt werden.

I Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens

Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens

Auf Grundlage der oben genannten Vereinbarungen fand im Sommer 2017, ein städtebauliches Gutachterverfahren statt. Es wurden insgesamt sechs Architekturbüros aufgefordert, eine Planungslösung für die Aufgabenstellung zu entwickeln. Die eingereichten Arbeiten wurden nach folgenden Kriterien begutachtet:

- Stadträumliche und stadtgestalterische Qualität
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung
- Gestalterische Qualität der Gebäude und Freiräume
- Nachhaltigkeit (Flexibilität, Wirtschaftlichkeit)

Die Auswahlkommission empfahl einstimmig, den Entwurf des Architekturbüros OrangeBlu aus Stuttgart, der weiteren Planung zugrunde zu legen.

Die Jury überzeugte die ausgewählte Blockstruktur mit gut geschnittenen öffentlichen Räumen und abgeschirmten Wohnhöfen bei einer angemessenen Dichte. Die Gewerbeflächen sind im Areal ebenfalls richtig angeordnet.

Das Quartier wird von der Magirusstraße aus durch eine Stichstraße erschlossen, an der die Zu- und Abfahrten der privaten Tiefgaragen angebunden sind. Diese endet an einem zentralen Quartiersplatz, der ausschließlich für Fuß- und Radverkehr vorgesehen ist.

Zusätzlich werden zwei neue Geh- und Radwegverbindungen erstellt, die eine interne Durchwegung und eine Vernetzung des Gebietes in den umgebenden Stadtraum ermöglichen.

Der Entwurf ermöglicht die Realisierung von Adressbildung, da alle Hauszugänge an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Eine vielfältige Mischung aus Wohntypologien und denkbarer Parzellierung ermöglichen eine hohe Flexibilität der architektonischen Gestaltung. Die Erdgeschosswohnungen sind als Hochparterre ausgebildet, verfügen über einen Garten zum Innenhof hin und kleine Vorgärten zu den öffentlichen Bereichen entlang der Erschließung.

Die Jury hat für die weitere Bearbeitung folgende Verbesserungsvorschläge vorgebracht:

- Die Reihenhaus-Zeile im südlichen Wohnhof entfallen zu lassen, da diese nicht in das städtebauliche Gesamtbild passt.
- Um eine entsprechende Wohnungsdichte zu erreichen, sollen die bestehenden Gebäude aufgestockt werden.
- Bei der zunächst vorgesehenen Kita wäre eine höhere Bebauung ggf. mit Wohnen in den Obergeschossen anzudenken.
- Die einheitliche Höhenstruktur soll überarbeitet werden, um den Entwurf etwas spannungsreicher zu gestalten
- In den Eckwohnungen müssen einzelne Grundrisse überarbeitet werden, um Tageslichtbäder und Balkone zu schaffen.

Eine zwischenzeitlich durchgeführte erneute Bedarfsuntersuchung für Kindergartenplätze hat ergeben, dass auf den Kita-Standort verzichtet werden kann.

II Weiterentwicklung Rahmenplan

Aufgrund des Ergebnisses des Gutachterverfahrens wurde der bisherige Rahmenplan (GD 342/11) innerhalb des Planungsumgriffes überarbeitet. Wesentliche Änderungen und Vertiefungen der Vorgaben ergeben sich in Bezug auf folgende Punkte:

Städtebau

Der Rahmenplan orientiert sich am prämierten Entwurf, der sich in drei Baufelder gliedert, die als überwiegend fünf-geschossige Blockrandbebauung konzipiert sind. Diese Typologie steht im Einklang mit der angestrebten hohen Dichte im Gebiet. Die gewerbliche Nutzung ist an der Magirusstraße und Einsteinstraße vorgesehen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt der Quartiersplatz. Dieser ist von allen Verkehrsachsen zugänglich und dient als zentraler Treffpunkt zur Belebung des Gebietes.

Um eine Vielfalt und eine hohe architektonische Qualität im Quartier zu erreichen, wird eine Heterogenität in der Fassadegestaltung bestrebt. Für die nächsten Bauabschnitte im Plangebiet sollen Mehrfachbeauftragungen durchgeführt werden.

Statt der ursprünglich vorgesehenen Kita ist nun ein viergeschossiges Wohngebäude geplant.

Die Beschlüsse zur Wohnungsbaudebatte, die seit 2011 getroffen sind, greifen nicht in der Abwendungsvereinbarung des Vorkaufsrechts von 2010. Dennoch überprüft die Firma MUNK Bauen & Wohnen GmbH die Realisierung eines Anteils geförderten Wohnungsbaus im Quartier. Diese wird in Abhängigkeit mit der Förderfähigkeit und in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit der Gesamtentwicklung entschieden.

Die Stadt Ulm hat im Jahr 2010 mit der Firma MUNK Bauen & Wohnen GmbH eine Abwendungsvereinbarung geschlossen. Unter folgenden Voraussetzungen hat die Stadt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet

Erschließung

Die Haupteerschließung im Quartier erfolgt mittels eines verkehrsberuhigten Bereichs an der Magirusstraße; an diesem liegen die Zufahrten zu den privaten Tiefgaragen. Der Autoverkehr endet vor dem Quartiersplatz. Entlang dieser Stichstraße sind öffentliche Stellplätze, u.a. für Elektro-Autos angeordnet. Die im Plangebiet nördlich gelegene Verkehrsachse sowie die Nord-Süd-Durchwegung dienen ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr.

Der entstehende öffentliche Raum soll vielfältige Aufenthaltsqualitäten unter anderem durch Spielplatzeinrichtungen und Baumreihen bieten. Die Bestandsbäume entlang der Magirusstraße sollen weitestgehend in die Neuplanung integriert werden.

Die Innenhöfe mit gemeinschaftlichen Grünbereichen und Spielgeräten für Kleinkinder bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

III Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße -Söflinger Straße - Teil 1"

1. Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 1" soll der erste Bauabschnitt der angestrebten Entwicklung gesteuert werden. Dieser baut auf dem überarbeiteten Siegerentwurf und dem weiterentwickelten Rahmenplan auf. Der

städtebauliche Entwurf sieht ca. 50 Wohneinheiten und gewerbliche Einheiten entlang der Magirusstraße vor.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz von 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 257/7, 258 258/1, 259/1, 259/2, 259/10, 267/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 258/2, 258/3, 262, 253 (Söflinger Straße) und 267(Magirusstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.700 m² auf. Dieser liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II".

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 160-92 genehmigt am 19.11.1970
- Bebauungsplan Nr. 141.2-20 genehmigt am 10.07.1984
- Bebauungsplan Nr. 160-66 genehmigt am 02.03.1956

Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mehr mit der geplanten Neubebauung überein, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, der die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß §1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von §2a BauGB sind nicht erforderlich.

5. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemischte Baufläche dar. Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Anlass

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neubebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden, Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Sie ist Eigentümerin der im Plangebiet dargestellten Flächen.

6.2 Geplante Neugestaltung

Ziel ist die Entwicklung eines ersten Bauabschnittes des geplanten urbanen Stadtquartiers. Die Bebauung im ersten Bauabschnitt besteht aus einem L-förmigen Baublock und den Bestandsgebäuden Söflinger Straße 204 und 206, die saniert werden; wobei die Söflinger

Straße 206 um zwei Geschosse aufgestockt werden soll. Die Neubauten sind mit fünf Vollgeschossen geplant. Entlang der Magirusstraße ist zusätzlich ein Staffelgeschoss vorgesehen. In den Gebäuden ist vorwiegend eine Wohnnutzung mit einzelnen Gewerbeeinheiten an der Magirusstraße vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereit gestellt.

6.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.700 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zulässige bauliche Nutzungen: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO,
Zulässig sind dabei:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Die unter §6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8;
Möglichkeit zur Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebengebäude, Stellplätze mit den notw. Zufahrten und Zuwegungen bis 1,0
- Neubauten: Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 499,50 m ü. NN bis 503,00 m ü. NN
 - Bestandsgebäude: Gebäudehöhe mit einer Oberkante der baulichen Anlagen von 496,00 m ü. NN und 502,00 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Baulinien, Baugrenzen differenziert nach Baukörper
- Bauweise: geschlossene Bauweise
Abstandsflächenreduzierung zur bestehenden Bebauung Söflinger Straße 200, Magirusstraße 34 und zur Söflinger Straße (Flst. Nr. 253) auf 0,25 H
- Dachform: extensiv begrünte Flachdächer

- Stellplätze

Tiefgarage

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürger erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Informationsveranstaltung der Anwohner und der interessierten Bürgerschaft vorgesehen. Ort und genauer Zeitpunkt werden noch bekannt gegeben.