



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	05.03.2019		
Geschäftszeichen	SUB III - Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 19.03.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 078/19

Betreff: Bebauungsplan "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße"
- Empfehlung an den SUN zur Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Auswirkung- und Verträglichkeitsanalyse vom 27.08.2018 (Anlage 5)
Dr. Heider, Augsburg **-elektronisch-**
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der in der (Anlage 6.1-6.11)
frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen
 - 1 Schalltechnische Untersuchungen von umt (05.03.2019) und
von em plan (03.05.2017) **-elektronisch-** (Anlage 7)
 - 1 Bauungskonzept UWS, Söflinger Straße 120/ 124 (Anlage 8)

Antrag:

Dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) zu empfehlen,

- Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
- Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

i. V. Rimmele

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:

1. Kurzdarstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren einfache Bebauungspläne, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist. Diese richtet sich derzeit nach § 34 BauGB, also der Einfügung in die Umgebung.

In dem Plangebiet bestehen aufgrund geplanter, konkurrierender Nutzungsstrukturen städtebaulich-funktionale Spannungen, die es erfordern, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sowie zur Sicherung der Ziele der Sanierung planungsrechtliche Festsetzungen mittels eines Bebauungsplanes getroffen werden. Es ist notwendig, entwicklungshemmende Nutzungen planungsrechtlich auszuschließen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 1656, 1656/ 1, 1656/ 2, 1656/ 3, 1657 und einen Teilbereich von 1664 Kässbohrerstraße) sowie 3058 (Söflinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Er umfasst eine Fläche von ca. 8.187 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Plan Nr. 141-2-01 Baulinienplan "Söflinger Straße", gen. am 16.09.1907 Nr. 4762
- Plan Nr. 141-2-04 Baulinienplan "Söflinger Straße", gen. am 21.09.1911 Nr. 5240
- Plan Nr. 141-2-08 Baulinienplan " Peter-Schmid-/ Bleicher-Walk-Straße", gen. am 25.06.1923 Nr. 1378

5. Verfahrensübersicht

- a) Empfehlung an den SUN zur Aufstellung des Bebauungsplans und frühzeitigen Beteiligung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.04.2016
- b) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu-Ulm am 14.04.2016.
- c) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 - im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 16 am 21.04.2016
 - im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm am 22.04.2016
 - im Amtsblatt der Regierung von Schwaben Nr. 6 am 03.05.2016

- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2016 bis einschließlich 27.05.2016.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Für den Bereich des Plangebietes, welches im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ liegt, gelten einfache Bebauungspläne von 1907, 1911 bzw. 1923, die neben einer straßenseitigen Baulinie sowie dem Verweis auf die Staffel I bzw. Staffel II der Ulmer Staffelbauordnung keine weiteren Festsetzungen, insbesondere nicht zur Art der baulichen Nutzung enthalten. Die planungsrechtliche Beurteilung für Vorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist bebaut und liegt in einem Bereich, der von funktionaler Heterogenität geprägt ist. Aufgrund der bestehenden und der geplanten Nutzungsstrukturen bestehen städtebaulich-funktionale Spannungen, die es erfordern, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sowie zur Sicherung der Ziele der Sanierung planungsrechtliche Festsetzungen mittels eines Bebauungsplanes getroffen werden.

6.2. Ziele der Planung

Entsprechend den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Ulm sowie den Zielen der Sanierung ist für den Planbereich entlang der Söflinger Straße ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Damit kann ein weiterer Baustein für die Entwicklung und Stärkung der Weststadt als innenstadtnaher, urbaner Stadtteil entwickelt werden.

Der südliche Teil des Plangebietes entlang der Söflinger Straße und Söflinger Straße / Ecke Kässbohrerstraße soll zu einem Mischgebiet entwickelt werden.

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) plant einen Abbruch der bestehenden Bebauung auf ihren Grundstücken Söflinger Straße 120 / 124 und einen Neubau entsprechend den übergeordneten Planungszielen der Stadt Ulm (Wohnraumschaffung, Sicherung der Nahversorgung). Neben dem Erhalt und der strukturellen Verbesserung eines bisher kleinflächigen Lebensmitteldiscounters durch Erweiterung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnungen einschließlich gefördertem Wohnraum in den darüber liegenden Geschossen vorgesehen.

Für die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes wurde durch Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass ein Lebensmittelmarkt-Vorhaben mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche im Standortbereich Söflinger Straße/ Kässbohrerstraße aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend und sowohl städtebaulich als auch landesbauplanerisch/raumordnerisch als verträglich eingestuft werden kann.

Auf dem im Plangebiet westlich gelegenen Grundstück Söflinger Straße 128/1 befindet sich ein kleiner Schlosserei- und Metallbaubetrieb, auf dem daran südlich direkt angrenzenden Grundstück Söflinger Straße 128 befindet sich ein Wohnhaus. Hier besteht bereits heute im Bestand eine für die Weststadt typische Mischgebietsnutzung.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes, welches das Grundstück Kässbohrerstraße 9 mit bestehenden, nicht wesentlich emittierenden gewerblichen Nutzungen umfasst, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die Gliederung des Planbereichs wird einem Planungskonflikt zwischen Gewerbearealen mit störenden bzw. wesentlich störenden Nutzungen im Norden und Wohnnutzungen im Mischgebiet sowie in den südlich der Söflinger Straße gelegenen Wohnquartieren mit Geschosswohnungsbauten planerisch begegnet.

Dabei ist es notwendig, für das gesamte Plangebiet Festsetzungen zu treffen, um entwicklungshemmende Nutzungen planungsrechtlich auszuschließen.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Daher wurden schalltechnische Untersuchungen vorgenommen. Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für das Mischgebiet überschritten werden und aufgrund der Vorbelastung des Gebietes Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffen werden müssen. Desweiteren sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm im Mischgebiet zu treffen, da im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete überschritten werden.

7. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Einwendungen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen folgende Äußerungen vorgebracht:

- Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) ist für das Grundstück Kässbohrerstraße 9 sowie für das Grundstück Söflinger Straße 128/ 1 bauplanungsrechtlich unzulässig und es soll davon Abstand genommen werden.
- Wird an einem Bebauungsplan festgehalten, so ist ein Gewerbegebiet (GE) für die vorgenannten Grundstücke festzusetzen.
- Soweit beabsichtigt wird, den Bereich südlich der Kässbohrerstraße 9 als Mischgebiet (MI) festzusetzen, sind dort planerische Vorkehrungen zum Schutz der uneingeschränkten gewerblichen Nutzung der vorgenannten Grundstücke festzusetzen.

Die Kritikpunkte wurden geprüft und abgewogen.

Gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf (Stand 14.03.2016) wird für den nördlichen Planbereich, Kässbohrer Straße 9 anstatt eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass hier eine gewerbliche Nutzung erfolgen kann, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Mischgebietsfestsetzung für das Grundstück Söflinger Straße 128/1 wird beibehalten, da hier bereits heute faktisch ein Mischgebiet besteht.

Durch die Gliederung des Planbereichs wird einem Planungskonflikt zwischen Gewerbearealen mit störenden bzw. wesentlich störenden Nutzungen im Norden und Wohnnutzungen im Mischgebiet sowie den südlich der Söflinger Straße gelegenen Wohnquartieren mit Geschosswohnungsbauten planerisch begegnet. An dem Ausschluss entwicklungshemmender Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten und Bordelle wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gesamtareals festgehalten.

Im Bebauungsplan werden für das Mischgebiet Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbe- und Verkehrslärm auf Basis schalltechnischer Untersuchungen getroffen, so dass es zu keiner Einschränkung der bisher bestehenden, genehmigten gewerblichen Nutzungen kommt.

7.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung folgender Behörden und TöB eingegangen:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Entsorgungsbetriebe Ulm GmbH (EBU)
- RP Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Deutsche Telekom
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- RP Tübingen
- Polizeipräsidium Ulm

Die Stellungnahmen der FUG, SWU und Telekom beziehen sich auf die Umlegung von Leitungen und den Neuanschluss ans vorhandene Leitungsnetz.

Die EBU weisen auf die durch Lade-/ Fahrverkehre von PKW / LKW entstehenden Geräuschemissionen aufgrund der Aufgaben der Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und des Winterdienstes im Bereich des Baubetriebshofes nördlich des Plangebietes hin.

Die IHK weist darauf hin, dass die Belange der sowohl im als auch an das Plangebiet angrenzend liegenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen sind, da der Standortsicherung eine hohe Bedeutung zukommt und dass, sofern Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen vor Immissionen notwendig sind, den angrenzenden Gewerbebetrieben nachträglich keine weitergehenden Einschränkungen auferlegt werden dürfen.

Das Regierungspräsidium Tübingen bittet um Beachtung der Belange des Immissionsschutzes bzgl. der Fa. Beiselen in der Blaubeurer Straße, die einen Störfallbetreiber der oberen Klasse darstellt.

Das Regierungspräsidium Freiburg teilt mit, dass sich im Untergrund Auenlehm unbekannter Mächtigkeit befindet und im tieferen Untergrund verkarstungsfähige Gesteine des Oberen Juras anstehen und mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten zu rechnen ist. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm weist auf zwei Altstandorte im Bereich Kässbohrerstraße 9 und Söflinger Straße 120 hin, bei denen im Zuge von Aushubmaßnahmen mit ggf. erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist.

Das Polizeipräsidium gibt Hinweise zur Kriminalprävention.

8. Der Bebauungsplan

- 8.1. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 8.187 m² auf.

8.2. Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Tankstellen

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzung ab 1.OG
- Einzelhandelsbetriebe, sofern großflächig jedoch beschränkt auf einen Betrieb mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m²
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Es wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i. S. d. § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Bordelle, einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MI 0,85, im GEe 0,8

Überschreitung bis zu 1,0 für die Anlage von Tiefgaragen inkl. Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Gebäudehöhen differenziert für verschiedene Gebäudeteile, festgesetzt in m über NN

8.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Festsetzung von Baugrenzen, abweichende Bauweise, Festsetzung von reduzierten Abstandsflächen

8.2.4. Dachform

im GEe alle Dachformen bei Einhaltung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zulässig, im MI extensiv begrüntes Flachdach.

8.2.5. Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze

Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgarage im MI

Ebenerdige Stellplätze im GEe sind entlang der Kässbohrerstraße in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig.

8.2.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d.

Bundesimmissions-schutzgesetzes:

Lärmschutz für das Mischgebiet

Einstufung von Fassadenseiten/ -abschnitten in Lärmpegelbereich IV gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit und Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichem Verkehrslärm

Maßnahmen / Festsetzungen bzgl. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichem Gewerbelärm

8.2.7. Grünordnung

Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer

9. Weiteres Vorgehen / Empfehlung an den SUN

Aufgrund der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) sollen in dessen Sitzung am 04.04.2019 die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm vorgeschlagenen Art und Weise behandelt werden und der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans vom 05.03.2019 gefasst werden.