

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 24.05.2019
Geschäftszeichen SUB III - mg
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 25.06.2019 TOP

Behandlung öffentlich GD 213/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und 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 | Vorhaben- und Erschließungsplan
(Bauabschnitt 2)
Architekturbüro Seidel | (Anlage 5) |
| 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan
(Bauabschnitt 3)
Architekturbüro Hochstrasser | (Anlage 6) |
| 1 | Artenschutzgutachten mit Nachtrag | (Anlage 7) |
| 1 | Baugrundgutachten | (Anlage 8) |
| 1 | Antrag der Vorhabenträgerin | (Anlage 9) |

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2" innerhalb des im Plan vom 15.05.2019 eingetragenen Geltungsbereiches 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

i.V. Rimmele

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das ehemalige Gummi-Welz-Areal war bis in die 1980er Jahre ein prosperierender Gewerbestandort, verlor aber im Zuge von betriebsinternen Umstrukturierungen immer stärker an Bedeutung. Nach der Auslagerung der Firma wurde das vorhandene Gelände interimsmäßig zu unterschiedlichen gewerblichen Zwecken vermietet. Das Gelände ist vollflächig versiegelt, Aufenthaltsqualitäten existieren praktisch nicht.

Nach Bekanntwerden der Aufgabe der gewerblichen Nutzung wurde von der Stadtplanungsbehörde ein Rahmenplan (GD 342/11) zur Steuerung der Entwicklung des ehemals gewerblich geprägten Gebietes hin zu einem urbanen Stadtquartier entworfen. Auf dieser Grundlage fand ein städtebauliches Gutachterverfahren im Sommer 2017 statt. Mit dem Ergebnis wurde der Rahmenplan innerhalb des Planungsumgriffes überarbeitet (GD429/17).

Die südlich angrenzende Bebauung des 1. Bauabschnitts (rechtskräftiger Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1") befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren. Die Bebauung ist mit zumeist 5 Geschossen geplant. Darüber hinaus besteht entlang der Söflinger Straße ein Wohngebäude mit gewerblichen Anteilen im Erdgeschoss und einer Höhe von 4 Geschossen bis zur Traufe sowie 1 bis 2 weiteren Geschossen im Dachraum.

Im Osten grenzt die Verkehrsfläche der Magirusstraße sowie im Westen die bestehende Wohnbebauung der Griesgasse mit bis zu 4 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung an.

Im weiteren Umfeld liegen im Osten die Tagesklinik Söflingen, im Süden und Westen die bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung von Söflingen und im Norden die Gewerbebauten entlang der Einsteinstraße.

1.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden von der Magirusstraße aus über einen verkehrsberuhigten Bereich, welcher bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1" planungsrechtlich gesichert ist. Im Norden ist das Plangebiet über die Griesgasse an die Einsteinstraße angebunden.

1.3. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist innerhalb des Geltungsbereichs eine neue Trafostation notwendig. Aufgrund der angestrebten Entwicklung im Quartiers gemäß Rahmenplan (GD 429/17) ist zudem die Verlagerung der bestehenden Trafostation auf Flurstück Nr. 261 erforderlich. Bedingt durch die Leitungsführung sowie für die zentrale Versorgung des Plangebiets, wird die Trafostation im geplanten Quartiersplatz integriert. Der exakte Standort der Trafostation wird in Abstimmung mit der Stadt Ulm sowie der SWU Netz GmbH bis zur öffentlichen Auslegung festgelegt.

1.4. Neubebauung

Durch die Neubebauung soll die angestrebte Entwicklung gemäß Rahmenplan (GD 429/17) im Bereich zwischen Söflinger Straße und Einsteinstraße realisiert werden. Die Bebauung ist mit zumeist 5 Geschossen geplant. Darüber hinaus besteht entlang der Söflinger Straße ein Wohngebäude mit gewerblichen Anteilen im Erdgeschoss und einer Höhe von 4 Geschossen bis zur Traufe sowie 1 bis 2 weiteren Geschossen im Dachraum.

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)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz von 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 257/8 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 258/2, 258/3 und 262 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.977 m² auf und liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II". Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

4. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im südlichen Teil des Plangebiets eine "gemischte Baufläche (Bestand)" sowie im nördlichen Teilbereich eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2" wird als "Urbanes Gebiet" gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderte Darstellung angepasst.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 160-92 genehmigt am 19.11.1970

Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mehr der geplanten Neubebauung überein, sodass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.977 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne der Architekturbüros Seidel Architekten, Ulm und Hochstrasser Architekten, Ulm sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Die Firma "MUNK Bauen & Wohnen GmbH" beabsichtigt als Vorhabenträgerin die Grundstücke des ehemaligen Gummi-Welz-Areals neu zu bebauen.

7.1. Geplante Neugestaltung

Die geplante Bebauung entwickelt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan für das Gesamtquartier (GD 429/17). Mit dem Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1" wurde im Jahr 2018 das Planungsrecht für den 1. Bauabschnitt beschlossen (GD 278/18).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgen nun die Bauabschnitte 2 und 3. Hierzu fand im Sommer 2018 ein Gutachterverfahren mit sechs geladenen Architekturbüros statt. Das Auswahlgremium empfahl für den Bauabschnitt 2 einstimmig die Arbeit des Architekturbüros Seidel für die weitere Bearbeitung. Für den Bauabschnitt 3 wurde die Arbeit des Büros Hochstrasser einstimmig vorgeschlagen. Bei beiden Arbeiten waren Überarbeitungen erforderlich, welche zwischenzeitlich erfolgt sind und mit der Stadt Ulm abgestimmt wurden.

Die Bebauung des Bauabschnitts 2 sieht eine Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan vor. Die Bebauung entlang der Magirusstraße ist mit 5 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses geplant. Insgesamt sind ca. 130 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend dazu sind in den Erdgeschossbereichen zur Magirusstraße sowie zum neu entstehenden Quartiersplatz am südwestlichen Ende des Plangebietes gewerbliche Nutzungen (ca. 6 Gewerbeeinheiten) geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt, deren Zufahrt von der neu geplanten Erschließungstischstraße des 1. Bauabschnitts erfolgt.

Das Baufeld des 3. Bauabschnitts soll mit einem in Ost-West-Richtung ausgerichteten Baukörper mit 4 Vollgeschossen überbaut werden. Insgesamt sind 14 Wohneinheiten mit einer Parkierung in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Griesgasse aus geplant.

Die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte, die seit 2011 gefasst wurden, greifen nicht in der Abwendungsvereinbarung des Vorkaufsrechts aus dem Jahr 2010. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt dennoch, in der Blockrandbebauung entlang der Magirusstraße auf freiwilliger Basis preisgünstigen Wohnraum zu errichten. Lage und Umfang der preisgünstigen Wohnungen sind derzeit noch in der Planung und werden bis zum Auslegungsbeschluss konkretisiert.

7.2. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde parallel zum Bebauungsplan durch das Bio-Büro Schreiber ein artenschutzfachliches Gutachten mit Datum vom 09.03.2017 erarbeitet. Die durchgeführten Begehungen haben keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ergeben. Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind nicht beeinträchtigt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) waren nicht notwendig.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten wurden, wie im Gutachten vom 09.03.2017 festgelegt, zwei weitere Gebäude (Magirusstraße 28 und 32) untersucht (Ergänzung vom 02.01.2019). Auch diese beiden Häuser wiesen keine Quartiere von geschützten Arten auf.

Da die gesamten Gebäude mittlerweile abgerissen wurden, werden keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen mehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Artenschutzgutachten vom 09.03.2017 formulierte Artenschutzrechtliche Empfehlung (Anbringen von Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten an den Fassaden der neu geplanten Gebäude) wurde unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

7.3. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an den verkehrlich stark belasteten Verkehrsflächen der Magirusstraße sowie im weiteren Umfeld der Einsteinstraße und der Söflinger Straße wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens äquivalent zum 1. Bauabschnitt eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung wird bis zur öffentlichen Auslegung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

7.4. Altlasten / Baugrunduntersuchung

Altlasten

Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind lokal erhöhte Schadstoffgehalte im Boden bekannt, daher ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Der Aushub ist gutachterlich von einem Sachverständigen für Altlasten zu überwachen und zu dokumentieren. Der Aushubbericht ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht vorzulegen.

Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden, ist die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren.

Baugrundgutachten

Zur Abschätzung und Einstufung des anzutreffenden Baugrundes wurde vom GeoBüro Ulm eine Baugrunduntersuchung vom 13.02.2018 durchgeführt. Das Gutachten kam zu der Erkenntnis, dass zur Trockenhaltung der Gebäude alternativ entweder eine Dränung mittels Dränagerohren in Kombination mit einer Abdichtung gegen nicht stauendes Sickerwasser oder eine Abdichtung des Kellers gegen drückend wirkendes Wasser z.B. mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt werden muss.

7.5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der konkreten Vorhaben entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.977 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: 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 Nr. 2 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 interne Erschließungswege bis 1,0.
Neubauten: Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 496,50 m ü. NN bis 503,00 m ü. NN.
Bestandsgebäude: Gebäudehöhe mit einer Oberkante der baulichen Anlagen von 502,0 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: Baulinien, Baugrenzen differenziert nach Baukörpern.
- Bauweise: geschlossene Bauweise
Abstandsflächenreduzierung differenziert nach Baukörper auf 0,15; 0,2 und 0,3 H.
- Dachform: extensiv begrünte Flachdächer
- Stellplätze: Tiefgarage

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

8. Frühzeitige 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 Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

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

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

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.