

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.05.2019		
Geschäftszeichen	SUB III - Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 206/19

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße "  
- Empfehlung an den SUN zur Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Begründung (Anlage 4)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der in der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5.1-5.10)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der in der Frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6.1-6.11)  
**-elektronisch-**

**Antrag:**

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

- Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
- Den Bebauungsplan "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.03.2019 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 05.03.2019 hierzu festzulegen.

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, § 10 Abs. 1, 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 m<sup>2</sup>.

### **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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2016 bis einschließlich 27.05.2016
- e) Empfehlung an den SUN zur Auslegung des Bebauungsplans im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 19.03.2019
- f) Auslegungsbeschluss im Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu-Ulm am 04.04.2019
- g) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
  - in der Südwest Presse Ulm am 13.04.2019
  - im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm am 12.04.2019
  - im Amtsblatt der Regierung von Schwaben Nr. 6 am 16.04.2019
- h) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019

## **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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Standortbereich Söflinger Straße/ Kässbohrerstraße aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend und sowohl städtebaulich als auch landesplanerisch/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.

Die Wegeflächen an der Ost- und Südseite von Flst. 1656 sind an die Stadt Ulm abzutreten

## **7. Wesentliche Stellungnahmen zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**

### **7.1. Private Einwendungen**

Im Rahmen der Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

### **7.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Die Stellungnahmen der Fernwärme Ulm GmbH und der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH beziehen sich auf die Umlegung von Leitungen und den Neuanschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

Die Industrie- und Handelskammer Ulm 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. Die geplanten Schallschutzmaßnahmen sollten in jedem Fall umgesetzt werden, um Konflikte zwischen Anwohnern und Gewerbetreibenden zu begegnen und nachteilige Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu vermeiden.

Der Regionalverband Donau-Iller begrüßt den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet und hält die festgelegte maximale Verkaufsfläche im Mischgebiet aus regionalplanerischer Sicht zur Stadtteilversorgung für angemessen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sowie das Regierungspräsidium Freiburg empfehlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

Das RP Tübingen teilt mit, dass hinsichtlich der räumlichen Nähe zu der als Störfallbetrieb eingestuften Firma Beiselen keine Anforderungen bestehen.

Der Nachbarschaftsverband Ulm teilt mit, dass der Bebauungsplan mit der Darstellung Gewerbe- und Mischgebiet nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan, der gewerbliche Baufläche darstellt, entwickelt ist und der Flächennutzungsplan im Wege der Benachrichtigung angepasst wird, da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Abweichung nicht beeinträchtigt wird.

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.

Die Polizeidirektion Ulm gibt allgemeine Hinweise zur Gestaltung von Tiefgaragenzufahrten.

## **8. Empfehlung an den SUN**

Aufgrund der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) sollen in dessen Sitzung am 09.07.2019 die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm vorgeschlagenen Art und Weise behandelt und der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 03.05.2019 hierzu festgelegt werden.