



**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

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 (GD 429/17).

Die Bebauung des Bauabschnitts 2 sieht dabei eine Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan vor. Die Bebauung entlang der Magirusstraße ist mit 6 Vollgeschossen 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. 4 Gewerbeeinheiten) bzw. eine soziale Einrichtung (KITA) geplant.

Die südlich angrenzende Bebauung des 1. Bauabschnitts (rechtskräftiger Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1") wird zurzeit gebaut. 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, 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.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 10, § 12 und § 13a, 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 vom 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 m<sup>2</sup> auf und liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II". Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

#### **4. 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.

#### **5. Darstellungen 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.

#### **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 25.06.2019.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 06.07.2019.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.07.2019 bis einschließlich 20.08.2019.
- d) Auslegungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.11.2019.
- e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung in der Südwestpresse am 16.11.2019.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020.

#### **7. Sachverhalt**

##### **7.1. Ausgangslage**

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

## 7.2. 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 eingeladenen 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 Architekturbüros Hochstrasser einstimmig vorgeschlagen. Bei beiden Arbeiten waren Überarbeitungen erforderlich, welche zwischenzeitlich eingearbeitet und mit der Stadt Ulm abgestimmt wurden.

Die Bebauung des Bauabschnitts 2 sieht dabei eine Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan vor. Die Bebauung entlang der Magirusstraße ist mit 6 Vollgeschossen 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. 4 Gewerbeeinheiten) bzw. eine soziale Einrichtung (KITA) geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt, deren Zufahrt von der neu geplanten Erschließungstichstraße 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 Wohnungsbaudebatte, die seit 2011 getroffen werden, greifen nicht in der Abwendungsvereinbarung des Vorkaufsrechts von 2010. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt dennoch, in der Blockrandbebauung entlang der Magirusstraße auf freiwilliger Basis 14 geförderte Wohnungen mit einer Laufzeit von 15 Jahren zu errichten.

## 8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

### 8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### 8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 5 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG), 3 Schreiben
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Feuerwehr Ulm
- Zentrale Planung Unitymedia
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

Die Stellungnahmen der Unitymedia und der Feuerwehr Ulm sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

Die beiden Stellungnahmen der FUG beziehen sich auf die Lage der Versorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen und die mögliche Konfliktlage zwischen dem vorhandenen Kraftwerk und der geplanten Wohnnutzung. Die FUG fordert aus diesem

Grund die Erstellung eines Schallgutachtens, um nicht nur den Verkehrslärm, sondern auch die umliegenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Im Nachgang an die Stellungnahme wurde durch das Ingenieurbüro BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, bei der sämtlich im Umfeld liegende Gewerbebetriebe sowie das Heizkraftwerk der FUG berücksichtigt wurden. Die dabei ermittelten Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen an den jeweiligen Gebäudefassaden) wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Bei der Stellungnahme der FUG im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 20.12.2019 wurde die durchgeführte schalltechnische Untersuchung als nichtzutreffend beurteilt. Die FUG befürchtete erhebliche und nicht mehr zumutbare Einschränkungen bezüglich möglicher zukünftiger Kraftwerkserweiterungen. Nach einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen der FUG und dem Vorhabenträger sowie der Stadt Ulm zog die FUG mit Schreiben vom 21.02.2020 ihre Einwände zurück.

Die Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK) schlug vor, die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan einzuschränken, um eine Schwächung der bestehenden Märkte in der Nachbarschaft zu verhindern. Hierzu wurden im Entwurf des Bebauungsplans bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, jedoch kleine Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäcker etc.) im Gebiet ermöglicht. Die genauere Ausführung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die EBU schreibt in ihrer Stellungnahme, dass das Plangebiet im Mischsystem entwässert wird und ein ca. 160 m langer Abwasserkanal in der Erschließungsstraße erforderlich ist. Die Planung, der Bau und die Übergabe dieses Kanals sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Aufgrund der weiterentwickelten Planung sowie der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan und am Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen:

- Geringfügige Anpassung der Baugrenze im Bereich des Bauabschnitts 3 (Vergrößerung des Baufensters um 0,2 m aufgrund eines geänderten Wandaufbaus)
- Anpassung des Fußgängerbereichs und der öffentlichen Grünfläche im südwestlichen Planbereich
- Anpassung/Konkretisierung der Abstandsflächenreduzierung im Bereich der Gebäude 2, 3 und 4 (Bauabschnitt 2)

Durch die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Negative Auswirkungen auf Dritte sind nicht zu erwarten. Es besteht somit kein neuer materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

## **9. Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.2020 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 14.02.2020 können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.