



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	03.11.2008		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.01.2009	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 11.02.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 015/09

---

**Betreff:** Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in Söflingen, für den Bereich zwischen Griesgasse, Einsteinstraße, Magirusstraße und Söflinger Straße  
- Satzungsbeschluss -

**Anlagen:** 1 Satzungsentwurf (Anlage 1)  
1 Übersichtsplan Maßstab 1:2500 (Anlage 2)

**Antrag:**

Für den im Übersichtsplan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 03.11.2008 umgrenzten Bereich die beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Jescheck

---

Genehmigt: BM 3.C 3.LLOB	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **Lage**

Das Gebiet zwischen Griesgasse, Einsteinstraße, Magirusstraße und Söflinger Straße liegt an der Schnittstelle zwischen Söflingen und der Ulmer Weststadt. Es ist Bestandteil eines ehemals gewerblich und industriell geprägten Bereiches. Neben reiner gewerblicher Nutzung findet sich vor allem nach Osten, entlang der Griesgasse und im Bereich der Söflinger Straße ein Nebeneinander von gewerblich genutzten Flächen und Wohnnutzungen.

Das Quartier zeichnet sich durch seine Nähe zur Innenstadt und zu Söflingen und durch seine gute ÖPNV-Anbindung aus.

Im unmittelbaren Umfeld wurden bereits ehemals industriell genutzte Flächen an der Magirusstraße/ Söflinger Straße und Einsteinstraße wie das Brauerviertel, das Hörz-Areal, das Steiger+Deschler-Areal und Magirus II (Stadtregal) revitalisiert.

### **Vorhandene Nutzungen**

Auf den Grundstücken entlang der Einsteinstraße und Einsteinstraße/ Ecke Magirusstraße haben sich vor allem Betriebe des Kfz-Gewerbe angesiedelt. Ein großer Gebäude- und Flächenbestand im Bereich Söflinger Straße und Magirusstraße wird von einem Betrieb des verarbeitenden Gewerbes eingenommen. Auf einem weiteren großen Areal, das von der Söflinger Straße aus erschlossen ist, befindet sich ein Betrieb mit Produktion, Handel und Lagerung. Entlang der Söflinger Straße findet man vor allem Wohngebäude mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss. In einem Teilbereich haben sich kleinere Gewerbebetriebe mit Wohnnutzung im Obergeschoss angesiedelt. Reine Wohnnutzungen sind an der Griesgasse am nord-westlichen Gebietsrand vorzufinden.

### **Anlass**

Aktuelle Standortverlagerungen und damit zu erwartende sukzessive Flächenveräußerungen sowie der allgemeine wirtschaftliche Strukturwandel, welcher Betriebsumstrukturierungen und -aufgaben bzw. Standortverlagerungen bewirkt, hat städtebauliche Folgen für das Gebiet. Bereits heute bestehen städtebauliche Missstände im Hinblick auf untergenutzte Flächen und zum Teil auch Leerstände.

Wegen seiner extensiven Nutzungen (ebenerdiges Parken, produzierendes Gewerbe) und der ungeordneten Lage der unterschiedlichen Nutzungen ist für das Gebiet eine stadtentwicklungspolitisch unbefriedigende Situation entstanden. Weder Nutzung noch Dichte und bauliche Gestalt entsprechen der innenstadtnahen Lage.

### **Ziel**

Die Verwaltung schlägt vor, für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu erlassen. Damit soll sichergestellt werden, dass längerfristige Flächenreserven für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe bzw. Dienstleistungen geschaffen werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen kann. Ziel der künftigen Flächenkonversion ist es, ein innerstädtisches Quartier zu schaffen, in dem eine komplexe Kombination aus Wohnen mit unterschiedlichsten Wohnformen und Dienstleistung, ergänzt mit umliegendem Handel und Gewerbe -vor allem zu den Hauptverkehrsstraßen- als Impulsgeber, ermöglicht werden kann. Eine neue Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung zwischen Griesgasse und Söflinger Straße ist erstrebenswert.