



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	26.03.2024		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm	Sitzung am 30.04.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		SUN 001/24

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie  
Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Entwurf Bebauungsplan (Anlage 2)
  - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
- Anlagen 5 - 11 nur elektronisch -**
- 1 Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.03.2024, (Anlage 5)  
Maas und Partner Architekten, Münster
  - 1 Entwurf Freiflächengestaltungsplan vom 21.03.2024, (Anlage 6)  
silands | Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten, Ulm
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der in der frühzeitigen (Anlage 7 und  
Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen 7.1-7.10)
  - 1 Schalltechnische Untersuchung vom 18.03.2024, (Anlage 8)  
Bekon Lärmschutz & Akustik, Augsburg
  - 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 23.02.2024, (Anlage 9)  
Gruenstifter, Berlin
  - 1 Verkehrsuntersuchung vom 22.03.2024, (Anlage 10)  
Schlothauer & Wauer Ing.gesellschaft, München
  - 1 Bodengutachten - Auswertung Archivunterlagen (Anlage 11)  
vom 05.10.2021, Geoexperts

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Ansbacher

BM3, C3, LI, VGV,

**Beschlussvorschlag:**

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. 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.

Christ

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt im Osten des Areals des Blautal-Centers, welches zu einem belebten Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten unter Einbeziehung des Potentials des südlich angrenzenden Grün- und Uferbereiches der Blau umstrukturiert werden soll.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich aus Flst. Nr. 314 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen (Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin) und Teilbereichen aus den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen: Flst. Nr. 313 und 1629/4 (Magirusstraße), 426 (Blaubeurer Straße) sowie 314/1 (öffentliche Grünfläche).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,3 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs (Anlage 2) dargestellt.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten, rechtsverbindlichen Bebauungspläne in der entsprechenden Teilfläche des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 164.41, in Kraft getreten am 29.01.1998
- Bebauungsplan Nr. 141.1-33, in Kraft getreten am 12.08.2005 (Werbeanlagensatzung)

### 5. Verfahren

- a) Empfehlung an den SUN zur Aufstellung des Bebauungsplans und frühzeitigen Beteiligung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 28.03.2023
- b) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu-Ulm am 30.03.2023
- c) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
  - in der SüdwestPresse (Ulmer Ausgabe) und im Internet (www.ulm.de) am 06.05.2023
  - im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm am 05.05.2023
  - im Amtsblatt der Regierung von Schwaben am 02.05.2023
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023.

## **6. Rahmenbedingungen**

### **6.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand Sonderbaufläche "Fachmarkt-Zentrum" dar. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost“ soll eine vielfältige Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen dar, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **6.2 Störfall ("Seveso") --Betrieb in der Nachbarschaft**

Im Betriebsbereich der Magirusstraße 7 befindet sich ein der Störfallverordnung unterliegendes Pflanzenschutzmittellager. Das Plangebiet fällt zum größten Teil in einen dadurch bedingten Sicherheitsabstand, in dem sensible Nutzungen (gemäß der Seveso-III-Richtlinie) wie Wohnen, soziale Nutzungen oder ärztliche Versorgung erst nach Aufgabe der störfallrelevanten Nutzung umsetzbar sind.

Das Bebauungsplanverfahren zum Umzug des Lagers in den Ulmer Norden ist mit Aufstellungsbeschluss am 25.07.2023 im SUN eingeleitet worden. Der Auslegungsbeschluss ist in Vorbereitung. Die Vorhabenträgerin, die Geschäftsführung des Seveso-Betriebes und die Stadt befinden sich in gemeinsamer Abstimmung. Die städtebaulichen Planungen für den Bauabschnitt Ost des Blau.Quartiers als auch die Verlagerung des Pflanzenschutzmittellagers verlaufen zeitlich annähernd parallel.

Die geplante Wohnnutzung bzw. andere sensible Nutzungen wie Praxen oder Fitness können in Hinblick auf den Entfall der Störfall-Thematik im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Nr. 2 "Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände" als aufschiebend bedingte Zulässigkeit geregelt werden.

### **6.3 Bestand**

Das Grundstück Blaubeurer Straße 95, Flst. Nr. 314 der Eigentümerin und Vorhabenträgerin Blautal Grundstück GmbH befindet sich westlich der Ulmer Innenstadt und nordöstlich des Ortskerns von Söflingen zwischen Blaubeurer Straße, Magirusstraße, Jägerstraße und der Blau.

Seit der Eröffnung des Blautalcenters im Jahr 1998 fanden tiefgreifende Veränderung der Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel statt. Zum Zeitpunkt des Verkaufs des Blautal-Centers an den heutigen Eigentümer betrug die Leerstandsquote bereits über 30 %. Bundesweit ist die Entwicklung von dezentral gelegenen Fachmarktzentren rückläufig. Nicht zuletzt die Auswirkungen von Covid-19 und die sich damit beschleunigende Entwicklung des Onlinehandels gaben den Ausschlag für die Vorhabenträgerin, eine völlig neue Perspektive für das Gesamtareal zu entwickeln. Eine mittel- bzw. langfristige Perspektive, das Center in der heutigen Form weiter zu betreiben, zeichnete sich nicht ab. Trotz einer aufwendigen Sanierung des Mall-Bereichs und des Umbaus des FoodCourts verlor das Center stetig an Attraktivität. Weitere Modernisierungsmaßnahmen und Umstrukturierungen im Bestand können das Center nicht zukunftsfähig machen. Weitere Leerstände folgten durch die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel und das Auslaufen von Mietverträgen, so dass das Center heute zu ca. 80% leer steht.

Die Eigentümerin hat sich in enger Abstimmung mit der Stadt Ulm für einen grundlegenden Neuanfang auf der Fläche entschieden und die Bestandsimmobilie zur Disposition gestellt. Das Gesamtareal mit einer Grundstücksfläche von rund 6,6 ha soll stufenweise von einem dezentralen, autonomen Handelskomplex in ein vielfältiges, kleinteiligeres und gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Gewerbe, Büro, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen, Freizeit- und Fittnesseinrichtungen mit integrierten Mobilitätskonzepten als Pendant zu dem südlich der Blau gelegenen Stadtreial entwickelt werden. Zudem soll das Potential des südlich angrenzenden Grün- und Uferbereiches der Blau dazu genutzt werden, Verbindungen ins Quartier herzustellen und die Freiflächenausstattung in diesem Bereich der Stadt zu stärken.

#### **6.4 Planung des Blau.Quartiers in Abschnitten**

Für den ersten Bauabschnitt im Osten des Grundstücks, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan im März 2023 aufgestellt wurde, wurde über ein Werkstattverfahren mit dem von der Vorhabenträgerin beauftragten Architekturbüro Maas & Partner Architekten, Münster, dem Vorsitzenden des Ulmer Gestaltungsbeirates Prof. Lorenzen sowie der Verwaltung die städtebauliche Planung entwickelt. Darauf aufbauend wurde in diversen Gesprächen zwischen der Vorhabenträgerin, den Architekten und der Stadtverwaltung die Architektur weiterentwickelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) sowie der Freiflächengestaltungsplan (Anlage 6) sind das Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses.

Für den 2. Bauabschnitt des Blau.Quartiers (Bereich Mitte, West) wurde im 2. Quartal 2023 ein kooperatives Gutachterverfahren zur Entwicklung eines Masterplans ausgetobt. Der Grundsatzbeschluss dazu erfolgte im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 28.03.2023. Am 19.10.2023 fand die Jury-Sitzung statt. Der prämierte Entwurf wird von dem Büro Astoc Architects and Planners in Kooperation mit den Landschaftsarchitekten Bauchplan weiter vertieft. Der städtebauliche Masterplan wird die Grundlage für die Bauleitplanung bilden. Der Aufstellungsbeschluss für den 2. Bauabschnitt ist im 2./3.Quartal 2024 geplant.

### **7. Planung**

#### **7.1 Bebauung/ Nutzungen/ Gestaltung**

##### **Bebauung**

Im Bauabschnitt Ost bleiben die Tiefgarage, die sich in Gänze über das gesamte Grundstück erstreckt, und weitestgehend auch das Erdgeschoss (EG) erhalten.

Das statische System wird durch Zwischenstellung von Stützen für die künftig aufsetzende Bebauung ertüchtigt; über dem Bestand des EG ist ein flächiges Traggerüst mit ca. 1,6 m Höhe vorgesehen. Die Spindeln zu den Parkdecks und eine Gebäudeachse entlang der Blaubeurer Straße werden zurückgebaut. Der Bestand wird im Bereich der nordöstlichen Blockecke und entlang der Magirusstraße um Flächen für die Erschließung der neuen Obergeschosse und zur Arrondierung der Handelsflächen ergänzt.

In Reaktion auf die heterogene Umgebung ist zu den stark befahrenen Straßen im Norden und Osten eine geschlossene Randbebauung sowie eine sich nach Süden, zum Grünraum der Blau auflockernde Bebauung vorgesehen. Eine Differenzierung der Randbebauung wird durch die Gliederung der Gebäude und eine unterschiedliche Höhenentwicklung von 4 bis 6 Geschossen über dem EG erreicht.

Der Bauabschnitt Ost wird durch eine großzügige Verbindungsachse von Nord nach Süd vom westlich anschließenden Bereich des Blautal-Centers abgelöst.

## Nutzungen

Im Erdgeschoss sind Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie vorgesehen. Die bisherigen Grenzen der bestehenden Sortimentsbeschränkungen von Einzelhandelsflächen werden nicht berührt. Vielmehr bleibt der Flächenanteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit maximal 9.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weit hinter den heute nach bestehendem Baurecht möglichen Verkaufsflächen dieser Sortimente von ca. 26.800 m<sup>2</sup> zurück. Im Bebauungsplan erfolgen differenzierte Festsetzungen zu maximalen Verkaufsflächen einzelner Sortimente.

Ab dem 1. Obergeschoss werden zu den Hauptverkehrsstraßen Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Fitness und Praxen angesiedelt. Zum Grünbereich der Blau hin sind Wohnnutzungen geplant (s. hierzu 6.2). Auch entlang der Magirusstraße im Südosten des Areals ist ab dem 1.OG Wohnnutzung vorgesehen, wobei sich die Wohn- und Schlafräume zu den ruhigen Innenbereichen zur Westseite orientieren.

Die Vorhabenträgerin sieht vor, 40 % der insgesamt ca. 109 geplanten Wohnungen gemäß den wohnungsbaupolitischen Beschlüssen des Gemeinderates als geförderte Wohnungen umzusetzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m<sup>2</sup> bis ca. 130 m<sup>2</sup>, wobei gemäß den wohnungspolitischen Beschlüssen ein Anteil von 40% größer als 75 m<sup>2</sup> vorgesehen wird.

## Gestaltung

Der Neubau unterteilt sich in zwei Bausysteme: Einerseits die auf den Bestand aufgesetzte Bebauung in Holz-Hybridbauweise; die Maße des Bestandsrasters ermöglichen eine modulare Bauweise mit Elementen von ca. 5 m Breite. Andererseits die Bereiche außerhalb des Bestandes; diese werden neu gegründet und in massiver Bauweise ausgeführt.

Die Fassade wird differenziert nach Baukörpern betrachtet und individuell gestaltet. So bilden sich einzelne Charaktere und dadurch klar zu erkennende Adressen für die verschiedenen Nutzungen. Für die Fassaden sollen grundsätzlich 3 Materialien zum Einsatz kommen. Neben einem Hauptanteil von ca. 50 % keramischer Vorhangfassade sind ca. 20 % Klinker und ca. 30 % Putz vorgesehen. Das Konzept der Aufstockung auf das Bestands-tragwerk erzwingt eine leichte Bauweise und setzt damit einen Rahmen für die Materialwahl der Fassaden. Während der Klinker in Bereichen der Neugründung verwendet wird, sind Putz und Keramik vor allem in den Bereichen der Aufstockung vorgesehen.

Die Dächer werden im Allgemeinen als extensive Gründächer ausgeführt. Die Nutzung als Dachterrasse soll in einigen Bereichen ermöglicht werden. Nicht zu erreichende Flächen werden teilweise mit Technik belegt. Diese erhalten eine metallische Einhausung, die sich farblich an das Fassadenmaterial des jeweiligen Baukörpers anlehnt. Nicht für Technik vorgesehene Flächen werden mit Photovoltaikmodulen bestückt.

Die Gestaltung, Materialität und Farbigkeit der Bebauung ist eng mit der Stadtplanung abgestimmt. Eine Beratung durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm ist im Mai 2024 geplant.

An den Außenfassaden werden für die Gewerbenutzungen Werbeflächen vorgesehen. Da die potenziellen Mieterwerbeanlagen noch nicht definiert werden können, werden die dafür bestimmten Flächen in den Plänen mittels Platzhalter ausgewiesen.

Sowohl die Fassaden- und Dachgestaltung als auch das Werbekonzept werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

## 7.2 Freiflächengestaltung und Begrünung

Die Vorhabenträgerin hat die Landschaftsarchitekten silands | Gresz + Kaiser, Ulm mit der Freiflächengestaltungsplanung beauftragt.

Im Bereich des zu erhaltenden Bestandes befinden sich auf Ebene +1 (ca. 7,6 m über Geländeniveau im Durchschnitt, variierend je nach Geländesituation) zwischen den Neubauten ausgedehnte Frei- und Grünräume. Das Plateau, welches als "modellierte Stadtlandschaft" gestaltet wird, fungiert zudem als Erschließungshof für die Neubebauung ab Ebene +1. Im zentralen Platzbereich mit integrierten Spielpunkten und verschiedenen Sitz- und Aufenthaltsbereichen sind zwei große Bäume vorgesehen. Aufgrund der darunterliegenden Bausubstanz (TG und EG) und den damit verbundenen maximalen Flächenlasten sind in den weiteren Bereichen großstrauch- und staudenartige Bepflanzungen geplant. Die Bestandsdecke des Erdgeschosses wird überdämmt, abgedichtet und mit einem Substrataufbau auf die notwendigen Höhen gebracht. Die halb-öffentlichen Bereiche des Plateaus liegen ca. 75 cm tiefer als die Bereiche um die Gebäude (Zu-/ Eingänge, Gärten). Auf diese Weise kann eine Differenzierung zwischen halb-öffentlichen und privaten Bereichen erreicht werden.

Der Übergang von der Plateau-Ebene zur bestehenden Geländeoberfläche und zum Grünraum der Blau stellt aufgrund eines zu überwindenden zweigeschossigen Niveausprungs hohe Anforderungen an die Planung. Über Freitreppen von Osten und Westen ist das private Plateau von der öffentlichen Fläche aus erreichbar.

Der öffentliche Grünbereich entlang der Blau erhält eine Ausweitung und Aufwertung durch die direkt angrenzenden, neu gestalteten privaten Grünflächen. Bisher befanden sich unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche die versiegelten und durch Zaunanlagen abgetrennten Anlieferzonen des Blautalcenters. Diese entfallen. Fließende Landschaftsübergänge stärken den Grünraum. Ein privater Weg nördlich des öffentlichen Bereiches wird partiell parallel geführt, so dass Fuß- und Radverkehre verteilt werden können. Zugleich bindet der Weg die private Rampeanlage im Süden an, die eine auch per Lastenfahrzeug zu befahrende Zwischenebene mit Fahrradräumen erschließt und weiter auf die private Plateauebene führt.

Die Bäume auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin entlang der Blaubeurer Straße und Magirusstraße sind nicht haltbar und werden neu in Vegetationsstreifen gepflanzt. Im Bereich der bestehenden Tiefgaragenzufahrt an der Blaubeurer Straße wird versucht, 4 Bäume zu erhalten, da an dieser Stelle kaum bauliche Eingriffe notwendig sind. Für die Stellplatzanlage im Norden sind weitere Baumstandorte vorgesehen.

## 7.3 Erschließung und Stellplätze

### Erschließung

Das Plangebiet wird über die Blaubeurer Straße und die Magirusstraße erschlossen.

Mit dem Entfall der bisher parallel zur Magirusstraße verlaufenden privaten Erschließungsstraße ist eine neue Zu- und Ausfahrt im Bereich der Blaubeurer Straße notwendig, um die bestehende Tiefgaragenzufahrt im Norden des Gebäudes und einen der Handelsnutzungen vorgelagerten ebenerdigen Stellplatzbereich anzubinden. Eine Tiefgaragenausfahrt besteht hier nicht.

Die Vorhabenplanung bedingt in der Magirusstraße eine Verlegung des bisherigen signalisierten Ein- und Ausfahrtsbereiches nach Norden. Hier binden die Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt an. Ein gebäudeintegrierter Anlieferhof für Einzelhandels- bzw. Nahversorgungs- nutzungen ist nördlich der Zu-/Abfahrt platziert. Die Erschließung des Betriebsbereiches der Fa. Beiselen östlich der Magirusstraße wird dadurch nicht tangiert.

Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr Schlothauer und Wauer mbH, Augsburg durchgeführt. Ergebnis ist, dass die zu erwartenden Verkehre leistungsfähig über alle Verkehrsknoten abgewickelt werden können. Der Gutachter hat für den neuen Verkehrsknoten in der Blaubeurer Straße und den angepassten Knoten im Bereich der Magirusstraße Vorschläge für Knotenpunktgeometrien erarbeitet. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt mit der weiteren Ausführungsplanung und in Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung und Verkehrstechnik der Stadt Ulm.

Ein privater, in Nordsüd-Richtung verlaufender "Boulevard" auf der Westseite des Areals knüpft an den öffentlichen Geh- und Radweg entlang der Blau an und ermöglicht zukünftig die Durchquerung des bisher in sich geschlossenen Areals für den Fußgänger- und Radverkehr. Zudem ist er für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

### **Stellplätze**

Geplant ist ein weitestgehend autofreies Quartier. Lediglich dem Handel wird mit einer den Flächen vorgelagerten offenen Stellplatzanlage Rechnung getragen. Alle weiteren KFZ-Stellplätze befinden sich in der bestehenden Tiefgarage.

Unter Ansatz des umfänglichen Berechnungsstandards gemäß der Landesbauordnung BW würde die Zahl baurechtlich notwendiger Stellplätze absehbar unterschritten. Auch bei einer Berechnung mit dem oberen Flächenansatz nach VwV Stellplätze BW und unter Berücksichtigung eines Faktors von 0,6 für die Wohneinheiten wären zu den geplanten 425 KFZ-Stellplätzen rein rechnerisch noch immer voraussichtlich weitere 150 KFZ-Stellplätze (je nach konkreter Nutzung und Nettonutzfläche) baurechtlich nachzuweisen.

Zur Deckung dieses rechnerischen Bedarfs müsste zwangsläufig ein zweites Parkgeschoss errichtet werden. Diese Alternative ginge einher mit dem Abbruch der bestehenden Bausubstanz und dem Bau eines zweiten Untergeschosses. Dies stellt keine realistische Option dar. Der Baugrund im Bereich der Blau ist bautechnisch äußerst schwierig, so dass ein "Indie-Tiefe-Gehen" mit einer weiteren Garagenebene und einer neuen Gründung enorme Kosten auslösen würde, welche die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes grundlegend infrage stellen. Zudem wäre dieses Vorgehen unter ökologischen Gesichtspunkten fragwürdig, da mit dem Erhalt der Tiefgaragenebene und eines Großteils des Erdgeschosses sowie der umfangreichen Bestandsfundamentierung eine enorme CO<sub>2</sub>-Einsparung einhergeht.

Die Landesbauordnung eröffnet in begründeten Fällen die Möglichkeit, von diesem umfänglichen Berechnungsstandard abzuweichen. Infolgedessen sind insgesamt ca. 680 Fahrradstellplätze, teils in platzsparenden Doppelparksystemen sowie Lastenfahrradflächen geplant, was einen rechnerischen Überhang von bis zu 200 Fahrradstellplätzen darstellt. Die Landesbauordnung BW eröffnet die Möglichkeit, durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen bis zu einem Viertel der notwendigen KFZ-Stellplätze zu ersetzen, wobei für einen KFZ-Stellplatz 4 Fahrradstellplätze herzustellen sind. Die rechnerische Unterdeckung reduziert sich damit auf ca. 100 KFZ-Stellplätze. Weitere Entlastungen sind etwa durch Sharing-Systeme oder ein intelligentes Parkraummanagement (Mehrfachbelegungen durch unterschiedliche Nutzergruppen) möglich. Diese Maßnahmen werden im Zusammenhang mit den folgenden Bauabschnitten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend festgelegt.

Mit der vorgesehenen Kombination aus einem vielfältigen Nutzungsmix, kurzen Wegen im Quartier, einer beträchtlichen Anzahl an KFZ-Stellplätzen, einem verbesserten ÖPNV sowie einem großen Angebot an Fahrradstellplätzen wird gleichermaßen dem allgemeinen Anspruch auf Mobilität, den Grenzen der wirtschaftlichen Machbarkeit und nicht zuletzt dem städtebaulichen Ziel einer Verschiebung des Schwerpunkts innerhalb des Modal Splits Rechnung getragen. Auf die ausführlichen Ausführungen in der Begründung (Anlage 4) wird verwiesen.



## 7.4 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung erfolgte durch das Ingenieurbüro Bekon Lärmschutz & Akustik, Augsburg.

Aufgrund des Verkehrslärms werden entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit erfüllt. Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen sind zumutbar.

## 7.5 Artenschutz

Das Büro Gruenstifter Gbr, Berlin hat eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Plangebiet wurde das Vorkommen relevanter Arten wie Reptilien/ Zau-  
neidechsen, Vögel, Amphibien und Fledermäuse überprüft. Die Einschätzung der Lebensraum-  
potentiale und Artvorkommen wurde durch vorhandene Unterlagen sowie Begehungen ergänzt. Im Zeitraum von Februar 2023 bis Oktober 2023 erfolgten verschiedene Begehungen. Die Systematik der Untersuchung sowie die vorliegenden Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Rahmen des Vorhabens sind aus gutachterlicher Sicht bei Beachtung von Vermeidungs- und CEF-/ FCS-Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, keine signifikanten, dauerhaften Beeinträchtigungen des potenziell und tatsächlich vorkommenden Artenspektrums zu erwarten. Auch ist nur in eingeschränktem Maße mit einem Vorkommen störungssensibler Arten auf der Vorhabenfläche zu rechnen, was durch die Bestandsbebauung und Vornutzung mit einhergehenden Lärmemissionen bedingt ist.

## 8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits heute zum größten Teil bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 2,3 ha auf und beinhaltet auch Teilflächen der öffentlichen Straßen, die aufgrund der Planung umgebaut bzw. angepasst werden müssen.

Von einem beschleunigten Verfahren wurde abgesehen. Es erfolgt eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Bestehendes Baurecht wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen an die heutigen Anforderungen und die Planungsziele der Stadt Ulm angepasst. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt.

### 8.1 Wesentliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- Verkaufsflächenbegrenzungen für den im Erdgeschoss zulässigen Einzelhandel und die Nahversorgung und maximale Verkaufsflächen je nach Sortimenten
- Definition von nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ulmer Sortimentsliste des Kommunalen Märktekonzeptes der Stadt Ulm vom 26.03.2013
- differenzierte Festsetzungen je nach Gebäude für die Nutzungen über EG für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Nutzungen, Hotelnutzung sowie Wohnnutzung
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Nutzungen

### Maß der baulichen Nutzung

- zulässige Grundfläche
- maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN
- Zahl der Vollgeschosse

### Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenzen, differenziert nach Geschossen
- abweichende Bauweise; Bebauung ohne Grenzabstände mit Gebäudelängen über 50 m zulässig
- Balkone sowie Balkonanlagen, Loggien, Lichtschächte sowie Treppenanlagen entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans außerhalb der Baugrenzen zulässig
- Fläche Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten, Anpassung der Erschließung

### Stellplätze

- ebenerdige Stellplatzanlage mit max. 60 KFZ-Stellplätzen
- KFZ-Stellplätze in Tiefgarage und Fahrradabstellanlagen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

### Grünordnung

- Festsetzung von Baumstandorten und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und von Tiefgaragenflächen bzw. unterbauten Grundstücksflächen sowie der Innenhofflächen auf dem Dach des Erdgeschosses
- Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Baumstandorten entlang der Erschließungsstraßen

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Größe des Plangebiets und der bestehenden Bebauung auf dem Areal nicht notwendig.

### Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahmen; z.B. Bauzeitenbeschränkung für Rückschnitt und Kappung von Gehölzbeständen, Begrenzung von Bauflächen, Fachgerechtes Abräumen von Oberboden und Rekultivierung von Baustelleneinrichtungsflächen etc.
- ökologische Baubegleitung
- Anbringung von Nistkästen vor Baumaßnahmen und an Neubauten

### Immissionsschutz

- Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß schalltechnischer Untersuchung
- innerhalb des "Achtungsabstand gemäß Störfallverordnung" Wohnnutzung bzw. andere sensible Nutzungen wie Praxen oder Fitness gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Nr. 2 über "Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände" als aufschiebend bedingte Zulässigkeit geregelt

### Satzung örtlicher Bauvorschriften

- Dachform Flachdach, extensiv begrünt
- Freiflächen, Spielpunkte

## **8.2 Durchführungsvertrag**

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt. Parallel dazu wird der bisher bestehende städtebauliche Vertrag für das Gesamtgrundstück mit Regelungen zu Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimenten im Blautal-Center aufgehoben.

Zur Umsetzung und Qualitätssicherung der Architektur, der Freiraumgestaltung und des geförderten Wohnraums, zur Kostentragung der Anpassung der Zu- und Abfahrten und der durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in öffentliche Verkehrs- und Grünflächen bzw. technische Anlagen werden vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## **9. Wesentliche Einwendungen/ Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### **9.1 Private Einwendungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen von Privat ein.

### **9.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

#### **9.2.1 Folgende TÖB haben Einwendungen bzw. Äußerungen vorgebracht:**

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regionalverband Donau-Iller
- RP Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- RP Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Deutsche Telekom
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm GmbH

Die Industrie- und Handelskammer Ulm nimmt ausführliche Stellung zur Verkaufsflächenentwicklung des Blautalcenters. Sie bringt vor, dass unterschiedliche Angaben zu den Einzelhandelsflächen in den Plänen und den Erläuterungen gemacht würden und die Unterlagen daher nicht nachvollziehbar und für sie kaum beurteilbar seien. Bei den im Plan bezeichneten Flächen für Fachmärkte fehlten Angaben zu den geplanten Branchen zur Beurteilung möglicher Umverteilungseffekte. Des Weiteren wird erläutert, dass sich durch das Projekt anscheinend die Zielsetzung des vorgesehenen Einzelhandels ändere, da lediglich der geplante Sportanbieter ein überregionales Einzugsgebiet habe. Bei einer Vergrößerung der diesbezüglichen Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Stand wären die Auswirkungen auf die Sportgeschäfte im Einzugsgebiet neu zu prüfen. Sofern Einzelhandelsflächen nur im Bauabschnitt Ost realisiert werden sollen, eine Gesamtplanung jedoch vorerst nicht vorgelegt werden kann, sollte der Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen für die weiteren Bauabschnitte verbindlich festgehalten werden.

Der Regionalverband Donau-Iller erläutert, dass die geplanten Verkaufsflächen insgesamt immer noch erhebliche Auswirkungen hätten und an den Vorgaben der Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller zu messen sind. Ggf. könne von einer Prüfung der Auswirkungen abgesehen werden, wenn sich der Bebauungsplan aus dem bestehenden raumordnerischen Vertrag über die Verkaufsflächen ableiten lässt. Eine Anpassung dieses Vertrages sei notwendig.

Das Polizeipräsidium Ulm rät von einem nicht-signalisierten neuen Anschluss des Plangebietes zur Blaubeurer Straße angesichts der sehr hohen Verkehrsdichte ab und gibt Hinweise zur Kriminalprävention.

Von der Fernwärme Ulm GmbH werden Bedenken zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte erhoben und eine Berücksichtigung ihrer Belange im Schallschutzgutachten gefordert.

Seitens des RP Freiburg erfolgen Hinweise zum geologischen Untergrund und Grundwasserflurabstand sowie die Empfehlung zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

Das Landesamt für Denkmalpflege (LDA) bittet darum, den Baugrubenaushub, insbesondere bei dem neu geplanten Teil der Tiefgarage, facharchäologisch begleiten zu können und gibt Hinweise zum Bauverlauf bei etwaigen Funden gemäß § 20 DSchG.

Zum Immissionsschutz aufgrund des benachbarten Störfallbetriebes äußert sich das Regierungspräsidium Tübingen.

Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm weist auf eine erhöhte Entsorgungsrelevanz bei Böden mit Altlasten sowie einen Erdmassenausgleich nach LKreiWiG hin.

Die Deutsche Telekom und die Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm GmbH weisen auf vorhandene Leitungen im Plangebiet hin.

#### 9.2.2 Die eingegangenen Stellungnahmen flossen in die Abwägung (Anlage 7) ein:

Der Anregung der IHK wird insofern gefolgt, dass die maximale Verkaufsfläche nach zentren- und nicht-zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten (jeweils mit Obergrenzen der Verkaufsfläche) gegliedert und die Ulmer Sortimentsliste aus dem kommunalen Märktekonzept der Stadt Ulm verbindlich aufgenommen wird. Zudem werden für einzelne Sortimentsbereiche maximale Verkaufsflächen festgesetzt.

Die Anregung der IHK und des Regionalverbands Donau-Iller zu Regelungen bzw. zur Aufhebung des bisherigen städtebaulichen Vertrages wird aufgenommen. Regelungen erfolgen zum Satzungsbeschluss.

Zur Beurteilung des durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrs wurde das Verkehrsgutachten aktualisiert. Der neue Knotenpunkt in der Blaubeurer Straße erhält entsprechend der Anregung der Polizei eine Signalisierung.

Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Belange der FUG fanden Berücksichtigung. In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Auflagen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Immissionen aufgenommen.

Die Stellungnahmen des LDA und der Stadt Ulm, Abt. Umweltrecht und Gewerbeaufsicht fanden Eingang in die textlichen Festsetzungen.

Stellungnahmen zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung und zum Bau wurden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und von ihr zur Kenntnis genommen.

**10. Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

**11. Beschlussfassung**

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro KlingConsult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost“ und den Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2024 erstellt, die mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung öffentlich ausgelegt werden können.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des SUN.