

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 26.03.2024

Geschäftszeichen SUB III

Beschlussorgan Verbandsversammlung des Stadtentwicklungsverbands Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 14.06.2024 TOP

Behandlung öffentlich SUN 004/24

Betreff: Bebauungsplan "Blau.Quartier - Bauabschnitt Mitte - West"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen: Übersichtsplan (Anlage 1)
Vorentwurf Bebauungsplan (Geltungsbereich) (Anlage 2)
Städtebaulicher Masterplan, Astoc Architects and Planners - (Anlage 3)
Landschaftsarchitekten Bauchplan
Vorentwurf Begründung (Anlage 4)
- wird nachgereicht -

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Blau.Quartier - Bauabschnitt Mitte-West" innerhalb des im Plan vom 16.04.2024 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs 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.

Christ

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Ansbacher

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan für den Bauabschnitt Mitte- West des Areals Blautal-Center, 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) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 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 Bebauungsplans umfasst gem. amtlichem Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm:

- Teilbereich aus Fl.st. Nr. 314
- Teilbereiche aus den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen Fl.st. Nr. 426 (Blaubeurer Straße) sowie 314/1 (öffentliche Grünfläche).

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,9 ha auf. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplanvorentwurfs (Anlage 2) dargestellt.

4. Flächennutzungsplan

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 Bebauungsplans „Blau.Quartier - Bauabschnitt Mitte-West“ ist ein Urbanes Gebiet geplant. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

5. 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)

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage - Grundstück, Bestand und Entwicklungskonzeption

Das Grundstück Blaubeurer Straße 95, Flst. Nr. 314 der Eigentümerin und Vorhabenträgerin Blautal Grundstück GmbH / S.à.r.l. befindet sich westlich der Ulmer

Innenstadt und nordöstlich des Ortskerns von Söflingen zwischen Blaubeurer Straße, Magirusstraße, Jägerstraße und der Blau.

Seit Eröffnung des Blautalcenters 1998 gab es tiefgreifende Veränderungen im stationären Einzelhandel. Zum Zeitpunkt des Verkaufs des Blautal-Centers an den heutigen Eigentümer bestand bereits eine Leerstandsquote von über 30 %. Bundesweit ist die Entwicklung von dezentral gelegenen Fachmarktzentren rückläufig. Eine mittel- bzw. langfristige Perspektive, das Center in der heutigen Form weiter zu betreiben, zeichnete sich nicht ab. 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 in verschiedenen Bauabschnitten von einem dezentralen, autonomen Handelskomplex in ein vielfältiges, kleinteiliges und gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Gewerbe, Büro, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen, Freizeit- und Finesseinrichtungen 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.

Für den ersten Bauabschnitt im Osten des Grundstücks läuft bereits ein Bauleitplanverfahren. Parallel dazu steht die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des Blau.Quartiers (Bereich Mitte, West) an. 2023 wurde von der Grundstückseigentümerin in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein kooperatives Gutachterverfahren mit 4 Architekturbüros in Kooperation mit Landschaftsarchitekten durchgeführt. Die Masterplanung des Büros Astoc Achitects and Planners in Kooperation mit den Landschaftsarchitekten Bauchplan wurde als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

6.2 Bisherige Beratungen

- Fachbereichsausschuss StBU am 22.03.2022 (GD 032/22) - Grundsatzbeschluss Umstrukturierung Blautalcenter
- Fachbereichsausschuss StBU am 28.03.2023 (GD 088/23) - Zustimmung zu den Inhalten der Auslobung eines kooperativen Gutachterverfahrens für die Bauabschnitte Mitte-West
- für den Bauabschnitt Ost Aufstellungsbeschluss im SUN am 30.03.2023 (SUN 001/23 und GD 057/23) und Auslegungsbeschluss im SUN am 30.04.2024 (SUN 001/24 und GD 040/24)

6.3 Geplante Neugestaltung Bauabschnitt Mitte-West (Bebauungsplanbereich)

Bebauung

Entlang der Blaubeurer Straße fassen 6 bis 7-geschossige Gebäudezeilen, die sich jeweils aus 3-4 Gebäuden zusammensetzen, den Straßenraum. Im westlichen Bereich entlang der Blaubeurer Straße werden zudem Höhenakzente mit 8-geschossigen Gebäudeteilen gesetzt; jeweils in den Bereichen in denen die Gebäudezeilen nach Süden in die Tiefe gehen. Im östlichen Bereich wird das städtebauliche Motiv des 1. Bauabschnittes fortgesetzt.

An einem zentralen Quartiersplatz, der sich von Norden (Blaubeurer Straße) nach Süden (Grünraum der Blau) erstreckt, werden 2 Hochpunkte mit bis zu 14 Geschossen an der

Blaubeurer Straße und 12 Geschossen im südlichen Bereich als Pendant zu dem Hochpunkt des Stadtrégal-Areals auf der Südseite der Blau vorgeschlagen.

Der Blauraum wird von L-förmigen, bis zu 6-geschossigen Baukörpern geprägt. Es wird untersucht, bis zu 2 Bestandsgeschosse zu erhalten, auf die 2-4 Neubaugeschosse aufgesetzt werden.

Nutzungen

Es wird eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, sozialen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen, die zur Quartiersbelebung beiträgt. Im Plangebiet ist ein Anteil von bis zu 80 % Wohnnutzung für unterschiedliche Wohnkonzepte angedacht. Es können bis zu 1000 neue Wohneinheiten entstehen. Die wohnungsbaupolitischen Beschlüsse des Gemeinderats mit 40 % der Wohnnutzung als geförderter Wohnungsbau mit mind. 25 Jahre Bindung sollen Berücksichtigung finden. Zudem ist eine Durchmischung in Wohngebäuden mit frei finanzierten und geförderten Wohnungen geplant.

Neben der Errichtung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte soll auch ein kleiner Quartierstreffpunkt entstehen.

Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Praxen sollen den Nutzungsmix im Quartier ergänzen. Untergeordnet können für die örtliche Versorgung bzw. den täglichen Bedarf dienende, kleinflächige Einzelhandelsnutzungen als Abrundung der Nutzungsvielfalt vorgesehen werden.

Erschließung / Mobilität

Ziel ist eine nahezu autofreie Gestaltung des Quartiers. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Blaubeurer Straße.

Die bestehende Tiefgarage wird im gesamten Grundstücksbereich erhalten, baulich bzgl. der Erschließung der Neubauten angepasst und um Flächen insbesondere nach Norden erweitert. Es ist geplant, die Tiefgarage im Bauabschnitt Mitte-West mit dem ersten Bauabschnitt im Osten zu verbinden.

Unter Ansatz des umfänglichen Berechnungsstandards gemäß der Landesbauordnung BW wird voraussichtlich die Zahl baurechtlich notwendiger Stellplätze unterschritten. Eine genaue Quantifizierung ist auf Grundlage des Vorentwurfs nicht möglich.

Ähnlich wie beim Bauabschnitt Ost besteht das städtebauliche Ziel, einer Verschiebung des Schwerpunkts innerhalb des Modal Splits Rechnung getragen. Mit Blick auf die Herausforderungen der Verkehrswende soll dem ÖPNV sowie alternativen Mobilitätsangeboten künftig ein höherer Stellenwert eingeräumt werden.

Die Landesbauordnung eröffnet in begründeten Fällen die Möglichkeit, von dem Berechnungsstandard abzuweichen. Durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen können bis zu einem Viertel der notwendigen KFZ-Stellplätze ersetzt werden, wobei für einen KFZ-Stellplatz 4 Fahrradstellplätze herzustellen sind.

Weitere Entlastungen sind etwa durch Sharing-Systeme (PKW, Fahr- und Lastenräder) oder ein intelligentes Parkraummanagement möglich. Die Eigentümerin bzw. Vorhabenträgerin prüft die Einrichtung eines sogenannten "mobility hub" (öffentlich zugänglicher Knotenpunkt, an dem gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen) als Teil eines quartiersintegrierten Mobilitätskonzeptes.

Die Fuß- und Radwegerschließung steht besonders im Fokus. Die Wegebeziehungen sollen über das Plangebiet hinweg zentrale, sichere und gesamtstädtische schnelle Wegeführungen ermöglichen.

Freiraumgestaltung

In Anbetracht einer urbanen Dichte des Quartiers liegt ein deutlicher Fokus auf der Disposition und einer qualitätvollen Gestaltung der öffentlich zugänglichen und privaten Freiflächen. Mit dem Wegfall der Barrierewirkung des Centers wird eine Durchwegung und Vernetzung zu den nachbarschaftlichen Quartieren möglich.

Als inneres Erschließungselement dient eine Quartiersgasse, die als fußläufige Längerschließung die einzelnen Quartiersbereiche miteinander verbindet. Diese innere Verbindung entwickelt eine Hierarchie von verschiedenen Wegen und Plätzen und kann eine Reihe von unterschiedlichen gemeinschaftlichen Nutzungen wie Urban Gardening, Gemeinschaftsterrassen oder Kinderspielflächen bieten.

Die Grün- und Freiflächen entlang des Weges können in unterschiedlichen Höhen entwickelt werden, um an ausgewählten Stellen eine höhere Bodenfläche für die Bepflanzung zu gewährleisten und auch unterschiedliche Grade von Privatsphäre für die Nutzungen in den Erdgeschossen zu schaffen.

Einen besonderen Stellenwert hat der Uferbereich der Blau. An den öffentlichen Grünbereich grenzen heute versiegelte Flächen der Anlieferzonen des Blautal-Centers, getrennt durch einen Zaun. Mit der Neuplanung eröffnet sich die Möglichkeit, die Freiräume des neuen Quartiers mit dem öffentlichen Grünraum zu verzahnen, so dass der Freiraum entlang der Blau gestärkt und ökologisch erheblich aufgewertet werden kann. Entlang des Flusses wird südlich der Neubebauung ein Wohnweg vorgesehen, der zum Teil die Adresse für die Wohnungen auf der Südseite bildet und gleichzeitig als Zuwegung für Rettungsdienste und Feuerwehr dient.

Als Gegenüber zu den Flussterrassen des "Stadtreals" ist die Flusspromenade naturnah gestaltet. Kleine punktuelle Terrassen oder Sitzbänke an strategischen Stellen sind denkbar, um einen Zugang zum Wasser zu ermöglichen und den Flussraum erlebbar zu machen.

6.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 4,9 ha und der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 2 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet auch Teilflächen der öffentlichen Flächen, die aufgrund der Planung umgebaut bzw. angepasst werden müssen.

Eine erste überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurde vorgenommen. Auf den Umweltbericht und die Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung in Anlage 4 wird verwiesen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne von § 2a BauGB ist demnach nicht erforderlich. Im Plangebiet sind keine über den Bestand hinausgehenden, wesentlichen Eingriffe in Schutzgüter zu erwarten.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung des Plangebietes i.V.m. dem bisher bestehenden Baurecht nicht notwendig.

Von einem beschleunigten Verfahren wird abgesehen und eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (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 werden.

Im Bebauungsplan soll Folgendes vorgesehen werden:

Art der baulichen Nutzung

- Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- zulässige Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen in m ü. N.N.

Bauweise

- Abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m

Überbaubare Grundstücksfläche

- Tiefgarage im Bestand, Anpassung der Erschließung
- Baugrenzen

Grünordnung

- Festsetzung von Baumstandorten und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Begrünung von Flachdächern und Fassadenflächen
- Festsetzung von Flächen für Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der Erschließungsstraßen

Örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil

- Gestaltungsanforderungen für Dächer, Freiflächen, Werbe- und Nebenanlagen

Städtebaulicher Vertrag

In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag, der zur Auslegung des Bebauungsplanes entwickelt wird, werden u.a. Regelungen zur Planungskostenübernahme und die Übernahme von mit der Planung verbundenen Folgekosten durch die Vorhabenträgerin getroffen. Zudem soll eine Zielbindungsquote zur Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum, die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes und qualitätssichernde Maßnahmen wie die Durchführung von Mehrfachbeauftragungen für einzelne Baufelder sowie Richtlinien zur landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gestaltung vereinbart werden.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage vom Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt werden. Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

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

