



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.05.2009		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.06.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 232/09

Betreff: Bebauungsplan Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße, Stadtteil Söflingen
- Empfehlung an den SUN: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen Entwurf (Anlage 3)
 - 1 Begründung Entwurf (Anlage 4)

Antrag:

1. Dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) zu empfehlen,
 - die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einsteinstraße – Jägerstraße – Magirus-Deutz-Straße" innerhalb des im Plan vom 05.05.2009 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches sowie
 - die Durchführung der öffentlichen Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3.L1.OB.VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans Magirus II an die geänderte Planung und bauliche Entwicklung.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 13 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

3. Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 302, 302/2, 302/3 und 302/4 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Magirus II" gemäß § 142 BauGB. Die Trägerin der Sanierung, die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN), ist unmittelbar in die Planungen eingebunden.

Durch die Satzung des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) wurde die gemeindliche Planungshoheit für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an den SUN abgetreten. Die für das Bebauungsplanverfahren erforderliche Beschlüsse müssen durch die Vertreterversammlung des SUN gefasst werden.

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 275, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7, 275/8, 275/9, 275/10, 275/11, 275/12, 275/13, 275/14, 275/15, 275/16, 302, 302/1, 302/2, 302/3 und 302/4 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

Bebauungsplan Nr. 164/43 "Magirus II", rechtskräftig seit 24.10.2006

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm (PEG) baut derzeit das ehemalige Gewerbegebäude der Fa. IVECO-Magirus (Werk II) für eine Geschäfts- und Wohnnutzung unter der Bezeichnung Stadtrehal um. Für den gesamten Geltungsbereich besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 164/43 "Magirus II", der vom Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm am 05.10.2006 beschlossen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Regierung von Schwaben (Augsburg) vom 24.10.2006 rechtskräftig wurde.

Im Sinne der Erneuerungsziele des Sanierungsgebietes wurden in der Zwischenzeit folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Neubau der Erschließung (Magirus-Deutz-Straße)

- Neubau Fuß- und Radweg zwischen Jägerstraße und Magirus-Deutz-Straße
- Umbau der bestehenden Gebäudesubstanz des Stadtreghals in den Bauabschnitten I bis III für Gewerbe-, Dienstleistungs-, Kultur- und Wohnnutzungen
- Neubebauung der Grundstücke Flurstücke Nr. 175/3 (INOVA Haus GmbH), 175/8 (Autohaus Kreisser) und 175/4 (Sparkassen-Versicherung)
- Abriss eines Teilbereiches des 2-geschossigen Anbaus am Hauptgebäude auf dem Flurstück Nr. 275 über eine Länge von ca. 75 m

Für die Neugestaltung des Blauuferbereiches wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Planung sieht die Errichtung von Sitzterrassen am Ufer und einen durchgehenden Fuß- und Radweg entlang des südlichen Blauufers vor.

Für die Neugestaltung der Grundstücke des Stadtreghals wurde 2005 von der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm GmbH (PEG) ein städtebauliches Gesamtkonzept erstellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Magirus II" wurde auf der Grundlage dieser Konzeption unter Einbeziehung der Grundstücke entlang der Jägerstraße entwickelt.

Die überarbeitete Planungskonzeption sieht eine bauliche Ergänzung im Bereich der abgebrochenen Gebäudesubstanz um zwei 4-geschossige Einzelgebäude sowie eine Tiefgarage zwischen der Magirus-Deutz-Straße und dem Stadtreghal vor. Ferner ist eine Aufstockung des Stadtreghals im Bereich des querliegenden, östlichen Gebäudeteils um ein zusätzliches Geschoss sowie die Errichtung einer Tiefgarage auf der Fläche zwischen dem Stadtreghal und dem östlichanschließenden, leerstehenden Lagergebäude geplant.

Die Neugestaltung der beiden ergänzenden Gebäude mit Tiefgarage einschließlich der Freiflächengestaltung erfolgt auf der Grundlage des prämierten Entwurfes aus dem Gutachterverfahren der PEG. Das Gutachterverfahren wurde unter Teilnahme von 6 Architekturbüros im Januar 2009 entschieden. Das Auswahlgremium hat dabei den Vorschlag des Büros Braunger Wörtz Architekten, Ulm für die Weiterbearbeitung empfohlen.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Magirus II" ist die geänderte Planung nicht genehmigungsfähig. Die planungsrechtliche Sicherung muss durch einen neuen Bebauungsplan erfolgen.

6.2 Geplante Neugestaltung

Die weitere Bebauung und Gestaltung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der prämierten Konzeption des Gutachterverfahrens sowie der in der Zwischenzeit neu erarbeiteten Planungsüberlegungen. Es handelt sich dabei um folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Rücknahme der Baugrenzen im Bereich des 2-geschossigen Anbaus am Hauptgebäude des Stadtreghals entsprechend den durchgeführten Abbruchmaßnahmen
- Ergänzung der überbaubaren Grundstücksflächen um zwei zusätzliche Baufenster zwischen dem Hauptgebäude des Stadtreghals und der Magirus-Deutz-Straße entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens
- Erhöhung der max. zulässigen Höhe des östlichen Gebäudeteils des Stadtreghals um 8,0 m
- Ermöglichung von Tiefgaragen im Bereich der neuen Gebäude sowie im Bereich östlich des Stadtreghals
- Ergänzung und Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Teil des Plangebietes
- Verzicht auf die ebenerdigen Stellplätze entlang des Blauufers
- Änderung des Geh- und Fahrrechts im Bereich des Blauufers entsprechend der Konzeption der Blauuferterrassen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird der Geh- und Radweg durch das Gebäude geführt.

- Anpassung der Festsetzungen entsprechend den bereits realisierten Erschließungsmaßnahmen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet

Insgesamt werden alle neuen Planungsüberlegungen und städtebaulichen Konzeptionen bei der Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Magirus II" berücksichtigt, damit die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Baumaßnahmen gewährleistet werden kann.

6.3 Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Magirus II" nicht berührt. Die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 a BauGB ist somit nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 164/43 "Magirus II" zulässig sind.

Der Bebauungsplanentwurf wird auf der Grundlage der konkreten Planungsänderungen entwickelt. Der Geltungsbereich weist die Größe von ca. 7 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8
max. zul. Gebäudehöhen (OK) in m ü. NN differenziert
nach Gebäudeteilen |
| - überbaubare Grundstücksflächen: | durch Baugrenzen |
| - Bauweise: | abweichende Bauweise |
| - Dachform | Flachdächer |
| - Sonstige Festsetzungen | Ausschluss von Vergnügungsstätten |

7. Weiteres Vorgehen / Empfehlung an den SUN

Aufgrund der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) soll in dessen Sitzung am 23.06.2009 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße" vom 24.04.2009 und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst werden.