



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 22.02.2010
Geschäftszeichen SUB III-Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau Sitzung am 16.03.2010 TOP
und Umwelt

Behandlung öffentlich GD 094/10

Betreff: Sanierungsgebiet "Magirus II"
1. Fortschreibung der Sanierungsziele
2. Bebauungsplanänderung "Einsteinstraße/Jägerstraße/Magirus-Deutz-Straße"
Empfehlung an den SUN: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen: 1 Übersichtsplan Gebietsumgriff Sanierungsgebiet (Anlage 1)
1 Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan (Anlage 2)
1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 3)
1 Textliche Festsetzungen, Entwurf (Anlage 4)
1 Begründung, Entwurf (Anlage 5)

Antrag:

1. Die Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Magirus II“ (Anlage 1) gem. Ziffer 6.3 zu beschließen.
2. Dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) zu empfehlen,
 - die Aufstellung des geänderten Bebauungsplanes "Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße" innerhalb des im Plan vom 22.02.2010 (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:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3,C 3,LI,OB</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Magirus II“ und Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus - Deutz-Straße“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 und 10 BauNVO) und des Maßes der baulichen Nutzung (Festsetzung einer Mindestanzahl an Vollgeschossen im Gewerbegebiet).

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 13 sowie § 136 ff. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009

3. Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

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 erforderlichen Beschlüsse müssen durch die Vertreterversammlung des SUN gefasst werden.

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende 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.

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.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die Festsetzungen für den Geltungsbereich des folgenden Bebauungsplans geändert:

Bebauungsplan Nr. 164/44 "Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße", rechtskräftig seit dem 26.01.2010

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Die Stadt Ulm treibt seit einigen Jahren sehr intensiv die Neuentwicklung des Areals östlich der Jägerstraße zwischen Einsteinstraße und Blau voran. Zur Behebung der

gravierenden städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Missstände wurde das Areal im Jahr 2006 in das Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Ebenfalls im Jahr 2006 wurde der Bebauungsplan „Magirus II“ aufgestellt, der den Zielsetzungen der Projektentwicklung und der Stadtsanierung Rechnung trug: Im Zentrum des Quartiers, im Bereich der ehemaligen Produktionsgebäude, wurde ein Mischgebiet ausgewiesen, entlang der Ränder des Geltungsbereichs an Einstein- und Jägerstraße wurden Gewerbegebiete festgesetzt.

Unter dem Namen *stadtreagal* wird nun das historische Fabrikgebäude im Zentrum des Quartiers nach und nach in hochwertige Einheiten für Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe umgewandelt. Hier ist bereits heute, nach Fertigstellung dreier Bauabschnitte, eine in Ulm und weit darüber hinaus einzigartige Adresse für innovatives Arbeiten und Wohnen entstanden. An den Quartiersrändern wurden die Nutzungen der dort ansässigen Betriebe (v.a. KFZ-Gewerbe entlang der Jägerstraße, Großhandel für Hotel- und Gaststättengewerbe an der Einsteinstraße) planungsrechtlich gesichert. Westlich der Magirus-Deutz-Straße wurden zudem drei neue Baugrundstücke geschaffen, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und mit quartierstypischen Nutzungen belegt wurden: Im Norden entstand das Büro- und Dienstleistungsgebäude der Fa. INOVA Haus GmbH, im südlichen Teil an der Einsteinstraße hat sich das Autohaus Kreisser niedergelassen. Das mittlere Grundstück wurde an die benachbarte Fa. Autohaus Eitel GmbH & Co. KG unter der Maßgabe veräußert, dass innerhalb von fünf Jahren ein mindestens zweigeschossiges Gewerbeobjekt zur Nutzung eines Autohauses oder zur Nutzung im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes in enger Anstimmung mit der Sanierungstreuhand und den technischen Ämtern der Stadt Ulm erstellt würde.

Im Januar 2010 wurde der Bebauungsplan „Magirus II“ aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße“ ersetzt. Dieser neue Bebauungsplan gleichen Umgriffs wurde insbesondere notwendig, weil Teile der bestehenden Betriebsgebäude zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung abgebrochen werden mussten und stattdessen geeignetere Baufelder in einem dem Abgang entsprechenden Umfang ausgewiesen werden sollten. Außerdem wurde die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) für die Gewerbegebiete ausgeschlossen. Im Übrigen wurden die Inhalte des Bebauungsplans „Magirus II“ in allen wesentlichen Punkten unverändert in den neuen Plan überführt.

6.2. Anlass für das planungsrechtliche Eingreifen

Im Jahr 2008 hat die Fa. Autohaus Eitel GmbH & Co. KG überraschend ihren Standort an der Jägerstraße aufgegeben. Mittlerweile wurde das Grundstück an der Jägerstraße geteilt:

- der südliche Teil wurde an die Fa. Häussler Technische Orthopädie GmbH veräußert, die dort die Produktion mit dem Verkauf von Medizintechnik und orthopädischem Gerät (v.a. Prothesen) zusammenführt. Dabei handelt es sich um die krankenkassengesteuerte Ausgabe entsprechender Produkte aus eigener Produktion an Patienten auf Rezept. Ergänzt wird das Angebot um frei verkäufliche Handelsware aus dem Sanitätsbereich (unter 10 % des Umsatzes).
- Auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Firmengeländes Eitel hat die Fa. A. Würth GmbH & Co. KG eine Niederlassung eröffnet. Die Firma Würth bietet Montageteile, Werkzeuge und Klebstoffe aus konzerneigenem Sortiment an und verkauft diese ausschließlich an gewerbliche Kunden aus dem KFZ-, Holz-, Bau- und Metallhandwerk.

Schließlich soll nun offenbar auch das unbebaute Grundstück Flst.Nr. 275/9 an der Magirus-Deutz-Straße, welches die Fa. Eitel erworben aber nicht bebaut hat, weiter veräußert werden. Für dieses Grundstück hat die Fa. Proconcept eine Bauvoranfrage

für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Bäckerladen gestellt. Unmittelbar neben dem ambitionierten Stadttregal können die Nutzung und angestrebte eingeschossige Bauweise nicht akzeptiert werden.

Aus diesem Anlass sollen nun einerseits die Sanierungsziele, die in den vorbereitenden Untersuchungen dargelegt sind, konkretisiert, andererseits der Bebauungsplan hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung präzisiert werden. Eine differenzierte Festlegung der Nutzungen und Geschosshöhen war bislang nicht notwendig geworden, da die Grundstücke im Geltungsbereich entweder privatrechtlich der Entscheidungsbefugnis der Stadt unterstanden oder aber bereits im Bestand mit quartiersverträglichen Einheiten belegt waren. Die aktuelle Bauvoranfrage generiert nun erstmals für diesen Bereich einen differenzierteren Regelungsbedarf. Unabhängig davon wird die Stadt Ulm das vereinbarte Ankaufsrecht für ein unbebautes Grundstück ausüben.

6.3. Sanierungsziele im Sanierungsgebiet

Die Sanierungsziele, die aus den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Magirus II (rechtsverbindl. Festlegung: 16.02.2006) hervorgingen, lauten:

- Wiedernutzung der Gebäude- und Flächenbrachen
- Entwicklung einer Nutzungsmischung, die aus sich heraus trägt, sodass eine lebendige Stadtzelle entsteht
- Herstellung einer unverwechselbaren Identität und Adresse
- Verbesserung der Erschließung und Vernetzung
- Weiterentwicklung der Gewässer und ihrer Uferzonen zum Nutzen von Mensch und Natur.

Im Fokus der Sanierung steht die Umnutzung/Umgestaltung des ehemaligen Werkgebäudes der Fa. Magirus-IVECO inklusive seiner Frei- und Erschließungsflächen und dessen Einbindung in den Stadtraum. Aus der einstigen Mononutzung soll eine lebendige Stadtzelle mit einem vielseitigen Angebot für innovatives Arbeiten und Wohnen - durchaus mit bundesweitem Modellcharakter - entwickelt werden. Das Sanierungsziel *Herstellung einer unverwechselbaren Identität und Adresse* ist insoweit als zentrales Sanierungsziel zu werten. Mit der Sanierung dieser ehemaligen Industriebrache verbinden sich hohe städtebauliche, architektonische und gestalterische Ansprüche. Anhand der neu entstandenen Gewerbebauten im Sanierungsgebiet, wie z.B. dem INOVA-Hochhaus oder dem Neubau der Sparkassen-Versicherung, sind diese überdurchschnittlichen gestalterischen Ambitionen für das Quartier bereits ablesbar. Insbesondere das Leitprojekt Stadttregal setzt mit einer hochwertigen Fassaden- und Freiraumgestaltung Standards, die bei weitem über die eines durchschnittlichen Gewerbegebiets hinaus gehen. Die Auslobung eines Gutachterverfahrens für die geplanten Neubauten im Südosten des Stadttregals unterstreicht den hohen gestalterischen Anspruch. Bei der Realisierung aller Bausteine im Stadtumbaugebiet wurden und werden erhebliche gestalterische und finanzielle Anstrengungen unternommen, um den ambitionierten Zielen für das Gesamtprojekt zu genügen.

Um künftig Vorhaben verhindern zu können, die mit den städtebaulichen und gestalterischen Qualitätsansprüchen nicht vereinbar sind, soll nun das zentrale Ziel der Sanierung konkretisiert und damit der Versagungsgrund für eine sanierungsrechtliche Genehmigung untermauert werden. Die gem. § 144 BauGB erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung für Vorhaben im Sanierungsgebiet dient als Steuerungs- und Sicherungsinstrument im Sanierungsgebiet. Sie kann nach § 145 Abs. 2 BauGB versagt werden, wenn durch ein Vorhaben oder ein Rechtsgeschäft die Sanierung entweder unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird oder das Vorhaben den Zielen zuwider läuft.

Daher werden folgende Punkte in die Liste der Sanierungsziele aufgenommen:

- Das Sanierungsgebiet ist kein Einzelhandelsstandort. Nutzungen mit großer Flächenbeanspruchung für Stellplatzanlagen mit hoher Zu- und Abfahrtsfrequenz widersprechen dem angestrebten Charakter und der Qualität des Standorts. Nutzungen im Umfeld des Stadtreghals, deren Qualität geeignet ist, den Eindruck eines beliebigen Gewerbegebietes zu erwecken und die hohe Wertigkeit der dahinter liegenden Nutzungen zu verdecken, sind unzulässig.
- Zur stadträumlichen Fassung und Einbindung des Stadtreghals in sein Umfeld sind die Grundstücke der umgebenden Gewerbegebiete im Sanierungsgebiet mindestens mit zwei Vollgeschossen zu bebauen.
- An die architektonische Gestaltung von Vorhaben im Sanierungsgebiet werden besondere Anforderungen gestellt, die dem hohen Anspruch an das Leitprojekt Stadtreghal und seine direkte Umgebung gerecht werden.

6.4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO soll Einzelhandel sowohl im Mischgebiet als auch in den Gewerbegebieten generell ausgeschlossen werden. Vom generellen Einzelhandelsausschluss bleiben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgenommen

- Verkaufsstellen, die Ihre Produkte nicht an private Endverbraucher sondern ausschließlich an Kunden aus dem Handwerk und anderen Betrieben des produzierenden Gewerbes verkaufen;
- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Waren aus eigener Produktion und für ergänzende Sortimente als deutlich untergeordneter Annex von Betrieben des Handwerks und anderen Betrieben des produzierenden Gewerbes.
- Betriebe des KFZ-Handwerks mit räumlich angegliedertem Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie Betriebe mit Verkaufsstellen von KFZ-Ersatzteilen und -Zubehör.
- Einzelhandel im Zusammenhang mit gastronomischen Betrieben bzw. Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die ihr gastronomisches Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln sowie in untergeordnetem Maß ergänzende Sortimente auch außer Haus verkaufen.

Gem. § 1 Abs 10 BauNVO bleibt der Betrieb der Fa. HOGAKA Profi GmbH sowie notwendige Betriebserweiterungen und -änderungen weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Ferner wird neu festgesetzt, dass bauliche Anlagen in den Gewerbegebieten 1-3 mit mindestens zwei Vollgeschossen auszuführen sind.

6.5. Begründung für die Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße“ befindet sich zwischen dem Ortskern von Alt-Söflingen im Süden und der Blau im Norden. Jenseits der Blau beginnt die Fachmarkttagglomeration Blaubeurer Straße. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Ulm aus dem Jahr 1994 (vgl.

§ 389 Niederschrift der Verhandlung des Bauausschusses vom 22.11.1994) weist Alt-Söflingen als Stadtteilzentrum und die Blaubeurer Straße als geplantes Fachmarktzentrum aus. Außerdem wurde im Bereich der Königstraße ein Einzelstandort ausgewiesen. Dieser Einzelhandelsstandort ist mittlerweile weiter nach Osten an die Magirusstraße verlagert worden und ist dort für die Nahversorgung der Bewohner aus der Weststadt von Bedeutung.

Die Stärkung der Stadtteilzentren ist erklärtes Ziel der Stadtplanung in Ulm. Insbesondere in Söflingen wurden große Anstrengungen unternommen, den historischen Ortskern zu stärken und vor dem Ausbluten in die angrenzenden Quartiere zu bewahren. Zwischen 1980 und 1996 wurden allein in Alt-Söflingen drei förmliche Sanierungsgebiete ausgewiesen mit dem Ziel, das Wohnen zu stärken, das Wohnumfeld zu verbessern und die örtliche Infra-struktur zu erhalten bzw. weiter auszubauen. Insbesondere im Rahmen des Sanierungsgebiets „Söflingen-Ortskern I“ (1988-2007) wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen zur Stärkung der Ortsmitte als Wohn- und Einzelhandelsstandort unternommen. Heute präsentiert sich Alt-Söflingen als attraktives Stadtteilzentrum mit einem vielfältigen Einzelhandelsangebot insbesondere für den kurz- und mittelfristigen Bedarf und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahndienststelle).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße“ befindet sich nördlich der Einsteinstraße und ist damit weder stadträumlich noch strukturell dem Ortskern Söflingen zuzurechnen. Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel in diesem Quartier gemäß der §§ 6 (Mischgebiet) und 8 (Gewerbegebiet) BauNVO würde den Bestrebungen, die Nahversorgung im historischen Ortskern von Söflingen zu konzentrieren, entgegen stehen. Gerade zwischen der Einsteinstraße und der Ortsmitte sind in den vergangenen Jahren neue Wohnquartiere erschlossen bzw. alte Quartiere reaktiviert worden, die die Funktionsfähigkeit der vielfältigen Einzelhandelsstrukturen um den Gemeindeplatz als Nahversorgungszentrum wesentlich stützen. Ein zweiter Einzelhandelsstandort in entgegengesetzter Richtung - ebenfalls zu Fuß erreichbar - würden die Bemühungen um Konzentrierung der Nahversorgung im Ortskern konterkarieren.

Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließend befindet sich mit dem SB-Warenhaus Marktkauf bereits großflächiger Einzelhandel mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in Konkurrenzlage zum Ortskern Söflingen. Diese Art der Nutzung besteht an diesem Standort bereits seit der Zeit vor dem Zentrenkonzept und genießt zunächst Bestandsschutz. Ziel der Stadtplanung ist aber, auch diesen Markt an einen besser integrierten Standort umzusiedeln, sobald die Umstände dies ermöglichen. Der Real-Markt im Blautalcenter liegt dagegen bereits jenseits der Blau außerhalb des Nahbereichs zum Ortskern Söflingen und zielt im Zusammenhang des Einkaufszentrums vorwiegend auf überörtliche Kundschaft.

Mit dem generellen Einzelhandelsausschluss für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße“ soll also einerseits die Attraktivität und der Charakter des Söflinger Ortskerns gesichert, der zentrale Versorgungsbereich im Ortskern erhalten und entwickelt und die verbrauchernahe Grundversorgung geschützt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.4 und 8 BauGB). Andererseits sollen die Gewerbegebiete vorrangig dem Handwerk und produzierenden Gewerbe, das Mischgebiet vorrangig der Wohnnutzung, Dienstleistungsbetrieben und nicht störendem Gewerbe vorbehalten und vor Verdrängung durch Einzelhandelsnutzungen geschützt werden.

Vom generellen Einzelhandelsausschluss gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten des Geltungsbereichs werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eine Reihe von Abweichungen zugelassen, die für die Struktur des Sanierungsgebietes notwendig sind.

- Verkaufsstellen, die sich nicht an Endverbraucher sondern an Kunden aus dem Handwerk und anderen Betrieben des produzierenden Gewerbes richten, stehen nicht in Konkurrenz zum Ortskern Söflingen. Der Kundenkreis aus Handwerk und Industrie ist überörtlich, wogegen das Nahversorgungszentrum Söflingen vorwiegend den kurz- und mittelfristigen Bedarf der Menschen im Nahbereich abdeckt. Diese Verkaufsstellen stehen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung somit nicht entgegen.

- Branchenspezifischer Einzelhandel als untergeordneter Annex zu einem Betrieb des Handwerks oder produzierenden Gewerbes ist ein gängiges Betriebskonzept und nicht selten Voraussetzung für eine ökonomisch tragfähige Betriebsführung. Ein rigoroser Einzelhandelsausschluss würde die städtebaulich gewünschte Ansiedelung von Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe wesentlich erschweren. Gravierende Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Söflinger Ortskerns werden durch Festsetzen von Sortimenteingrenzung und Größenbeschränkung (ergänzend, untergeordnet) ausgeschlossen.
- Die Einsteinstraße und in deren Verlängerung die Herrlinger Straße sind wichtige Zentren des KFZ-Handwerks und des Fahrzeughandels im Stadtgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an dieser Achse in zentraler Lage. In den Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits heute branchenzugehörige Betriebe angesiedelt. Mit der Zulassung einer Ausnahme vom generellen Einzelhandelsausschluss für Betriebe des KFZ-Handwerks mit räumlich angegliedertem Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie Betriebe mit Verkaufsstellen von KFZ-Ersatzteilen und -Zubehör wird diesem Umstand Rechnung getragen. Die Begünstigung des KFZ-Handwerks und des Fahrzeug- bzw. Zubehörhandels in diesem von der Branche bereits besetzten Bereich erübrigt u.U. die Ansiedelung entsprechender Betriebe an weniger geeigneten Standorten bzw. ermöglicht u.U. die Verlagerung schlecht integrierter Betriebe an anderer Stelle im Stadtgebiet. Für die Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums Söflingen ist dies ohne Belang.
- Mit dem wachsenden Angebot an hochwertigen Wohnungen und Dienstleistungsflächen im Stadtregal und der Ansiedlung von weiteren Betrieben auf den gewerblichen Flächen wird der Geltungsbereich zunehmend attraktiv für Nutzungen des Hotel- und Gaststättengewerbes. Im Sinne der Entwicklung einer nachhaltigen, in sich tragfähigen Nutzungsmischung sind solche Betriebe des Gastgewerbes städtebaulich wünschenswert, die - beispielsweise zur Versorgung der im Quartier arbeitenden Menschen in den Mittagspausen - ihr gastronomisches Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln sowie in deutlich untergeordnetem Maß ergänzende Sortimente auch außer Haus verkaufen.

Schließlich wird noch eine spezifische Regelung für die innerhalb des Geltungsbereichs an der Einsteinstraße ansässige Firma HOGAKA Profi GmbH getroffen: Die Fa. HOGAKA betreibt an diesem Standort seit vielen Jahren einen Großhandel mit umfangreichen Sortimenten zur Ausstattung des Hotel- und Gaststättengewerbes; diese werden in untergeordnetem Maße auch an Endverbraucher verkauft. Im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO bleiben der Betrieb der Fa. HOGAKA sowie notwendige Betriebserweiterungen und -änderungen weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Ferner wird neu festgesetzt, dass bauliche Anlagen in den Gewerbegebieten mit mindestens zwei Vollgeschossen auszuführen sind. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Zielsetzung, den dominanten Baukörper des Stadtregals räumlich zu fassen und in die unmittelbare Umgebung einzubinden. Dieser städtebaulichen Absicht wurde im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Zulässigkeit deutlich höherer Oberkanten bereits Rechnung getragen. Um künftig stadträumliche Brüche zu verhindern, wird zusätzlich eine Verpflichtung auf mindestens zwei Vollgeschosse eingefügt.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a 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 von der zusätzlichen Festsetzung keine Intensivierung der Grundstücksausnutzung ausgeht.

7. Weiteres Vorgehen / Empfehlung an den SUN

Aufgrund der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) soll in dessen Sitzung am 30.03.2010 der Aufstellungsbeschluss des geänderten Bebauungsplanes "Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße" vom 22.02.2010 und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst werden.