



Planbereich	Plan Nr.
<b>164</b>	<b>44</b>

**Stadt Ulm Stadtteil Söflingen**

# **Bebauungsplan**

**Einsteinstraße - Jägerstraße – Magirus-Deutz-Straße**

**Begründung zum geänderten Bebauungsplan**

Entwurf

Ulm, 22.02.2010

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt vom 21. Februar 2002) stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche" mit dem langfristigen Entwicklungsziel zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und großflächigem Einzelhandel dar. Die für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Flächen werden erst nach Durchführung eines evtl. erforderlichen Raumordnungsverfahrens entwickelt.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Sanierungsgebiet "Magirus II". Auf Grund des Sanierungszieles der Wiedernutzung von Gebäude- und Flächenbrachen werden Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Vorgelagerte Planungen

Die Stadt Ulm treibt seit einigen Jahren sehr intensiv die Neuentwicklung des Quartiers östlich der Jägerstraße zwischen Einsteinstraße und Blau voran. Nachdem die Fa. IVECO-Magirus ihren Produktionsstandort in diesem Bereich aufgeben hatte, drohten das Gelände und die massiven Produktionsgebäude brach zu fallen. Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm GmbH (PEG) übernahm die Aufgabe, diese innerstädtische Konversionsfläche zu entwickeln und einerseits neue, der Lage im Stadtgefüge angemessene Nutzungen anzusiedeln, andererseits die verbleibenden gewerblichen Nutzungen verträglich in die Struktur des Quartiers zu integrieren. Für die Neugestaltung der Grundstücke des Stadtreals wurde 2005 von der PEG ein städtebauliches Gesamtkonzept erstellt.

Der Fachbereichsausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 19. Oktober 2005 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Magirus II" beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit den Grundstücken 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, 275/17, 275/18, 275/19 und 302/1 innerhalb des Sanierungsgebietes. Neben der funktionalen und gestalterischen Verbesserung der Grün- bzw. Verkehrsflächen hat sich Sanierungstreuhand Ulm GmbH als Trägerin der Sanierung insbesondere die Wiedernutzung der Brachen sowie die Entwicklung einer nachhaltigen, in sich tragfähigen Nutzungsmischung zum Ziel gesetzt. Um aus der einstigen Mononutzung eine lebendige Stadtzelle mit einer unverwechselbaren Identität und Adresse zu entwickeln, wurden folgende Maßnahmen ins Auge gefasst:

- Umbau, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden
- Errichtung von Neubauten, Überbauung von Gewerbebrachen
- Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen in Abhängigkeit von den Erfordernissen der neuen Nutzungen
- Neuanlage der Erschließungsstraßen
- Aufwertung der Gewässer und ihrer Uferzonen
- Neuanlage von Fuß- und Radwegen und von Stegen über die Blau
- Einrichtung von Stellplätzen
- Gestaltung der Platz- und Straßenräume sowie der Baugrundstücksfreiflächen
- Flächenentsiegelung und Begrünung.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Regierung von Schwaben (Augsburg) wurde am 24.10.2006 der Bebauungsplan „Magirus II“ rechtskräftig, 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 *stadtregal* 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 über die Region 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) mit der Festsetzung von Gewerbegebieten 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, 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.

Darüber hinaus wurde mittlerweile die Erschließung des Quartiers neu geordnet (Bau der Magirus-Deutz-Straße) und ein Fuß-/Radweg zwischen Jägerstraße und Magirus-Deutz-Straße errichtet. Zur Neuentwicklung des Blauuferbereiches wurde ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Planung sieht eine Errichtung von Sitzterrassen am Ufer und einen durchgehenden Fuß- und Radweg entlang der Blau vor.

Am 26.01.2010 (Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis) 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. Ferner ist nun eine Aufstockung des Stadttregals im Bereich des querliegenden, östlichen Gebäudeteils um ein zusätzliches Geschoss sowie die Errichtung einer Tiefgarage auf der Fläche zwischen dem Stadttregal und dem östlich anschließenden, leerstehenden Lagergebäude vorgesehen. 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.

### **3. Anlass und Ziel der Planung**

Im Jahr 2008 hat die Fa. Autohaus Eitel GmbH & Co. KG überraschend ihren Standort an der Ecke Einsteinstraße/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. 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 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage hinsichtlich des Neubaus eines Lebensmitteldiscounters mit Bäckerladen ein. Nach Auffassung der Stadtplanung und des Sanierungsträgers ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch keine geeignete Lage für generelle Einzelhandelsnutzung.

Aus diesem Anlass soll im Rahmen eines Änderungsverfahrens das Thema Einzelhandel für den gesamten Geltungsbereich neu geregelt werden. Eine differenzierte Regelung war bislang nicht notwendig geworden, da die Grundstücke im Geltungsbereich entweder privatrechtlich der Entscheidungsbefugnis der Stadt unterstanden oder aber bereits im Be-

stand mit quartiersverträglichen Nutzungen belegt waren. Die aktuelle Bauvoranfrage generiert nun erstmals für diesen Bereich einen Regelungsbedarf mit differenzierten Einzelhandelsbestimmungen.

Die vorliegende Bauvoranfrage sieht entgegen der städtebaulichen Absicht lediglich eine eingeschossige Bebauung vor. In unmittelbarer Nachbarschaft zum dominanten Gebäude des Stadtreghals würde zu stadträumlichen Brüchen führen. Um dies zu verhindern, sollen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend ergänzt werden.

### **3. Angaben zum Bestand**

Die Flurstücke Nr. 275, 275/2 und 275/15 wurden bis 1994 von der Fa. IVECO-Magirus als Werk II für Produktion und Lagerung genutzt. Die Grundstücke wurden anschließend an die Fa. Carl Abt KG verkauft. Das ehemalige Gewerbegebäude der Fa. IVECO-Magirus (Werk II) wird unter dem Namen Stadtreghal für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Wohnungen in den Obergeschossen umgebaut. Die Baumaßnahmen sind bereits bis zum III. Bauabschnitt fertiggestellt.

Die Gebäude entlang der Einsteinstraße auf dem ehemaligen Magirusgelände sind bereits umgebaut und werden von Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. Die Grundstücke entlang der Jägerstraße (Flurstücke Nr. 302, 302/2 und 302/4) werden von Betrieben der Montagetechnik, des Kfz-Gewerbes und der Medizintechnik genutzt. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans "Magirus II" (2006) wurden im Plangebiet die gewerblichen Neubauten des Autohauses Kreisser (Flurstück Nr. 275/8) der Fa. INOVA Haus GmbH (Flurstück Nr. 275/2) und der Sparkassen Versicherung (Flurstück Nr. 175/4) errichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde 2008 mit dem Neubau der Magirus-Deutz-Straße fertiggestellt. Entlang der Straße wurden dabei Baumpflanzungen vorgenommen. Die Uferbereiche der Blau sind für die Öffentlichkeit derzeit im Bereich zwischen der Jägerstraße und dem Stadtreghal zugänglich.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 302, 302/2, 302/3 und 302/4 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Magirus II". Die Uferbereiche entlang der Blau sind mit einer Breite von 5,0 m Bestandteil des geschützten Grünbestandes S 6 "Blau und Blaukanal" gemäß Satzung des Bürgermeisteramtes Ulm vom 01.02.1985.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 275, 275/2 bis 275/19, 302, 302/1, 302/2, 302/3 und 302/4 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Mischgebiet umfasst das zur Umgestaltung als Stadtreghal vorgesehene 4-geschossige Produktions- und Lagergebäude einschließlich des 2-geschossigen Anbaus aus den 90-er Jahren. Die interne Nutzungsverteilung wird so organisiert, dass der 4-geschossige Gebäudeteil Büro- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen vorbehalten bleibt. In dem 2-geschossigen Gebäudeteil ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von kulturellen und sozialen Einrichtungen vorgesehen. Die Erhaltung des bestehenden Gebäudeensembles dokumentiert ein Stück der gewerblichen Stadtgeschichte und prägt das Quartier.

Im östlichen Bereich des Mischgebietes zwischen der Magirus-Deutz-Straße und dem Stadtrehal ist die Errichtung von zwei neuen Einzelgebäuden vorgesehen. Die Neugestaltung dieser ergänzenden Bebauung einschließlich der Freiflächengestaltung erfolgt auf der Grundlage des prämierten Entwurfes aus einem 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.

Das Gewerbegebiet umfasst die gewerblich genutzten Grundstücksflächen entlang der Jägerstraße sowie der Einsteinstraße. Im Bereich des Gewerbegebietes wurden bereits 3 Gewerbebetriebe (Autohaus Kreisser, INOVA Haus GmbH, Sparkassen Versicherung) angesiedelt.

Die Gliederung und Nutzungsverteilung in Gewerbe- und Mischgebiet verläuft entlang der neuen Erschließungsstraße. Die Gliederung dieser Bereiche wird durch straßenbegleitende Baumpflanzungen gestalterisch hervorgehoben.

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Bei Vergnügungsstätten in Bereichen mit einem hohen Wohnanteil besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie angesichts der kleinräumigen und dichten Mischung von Wohnen und Arbeiten zu erheblichen Störungen und Belästigungen führen.

Die Grundstücke entlang der Jägerstraße (Flurstücke Nr. 302, 302/2 und 302/3) werden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Vermeidung von Störungen und Nutzungskonflikten in Bezug zum Stadtrehal in den Geltungsbereich einbezogen. Die Festsetzung als Gewerbegebiet führt zu einer städtebaulich verträglichen Zonierung zwischen Misch- und Gewerbegebietsflächen und bewältigt somit die absehbaren Konflikte zwischen den vorgesehenen Nutzungen.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird sowohl im Mischgebiet als auch in den Gewerbegebieten Einzelhandel generell ausgeschlossen. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Ulm aus dem Jahr 1994 weist Alt-Söflingen als Stadtteilzentrum aus. Die Stärkung der Stadtteilzentren ist erklärtes Ziel der Stadtplanung. 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 Infrastruktur 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 (Straßenbahnhaltestelle).

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 soll 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 im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten des Geltungsbereichs werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eine Reihe von Abweichungen zugelassen:

- 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 von Betrieben des KFZ-Handwerks mit räumlich angegliedertem Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie Betrieben 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 Stadtreial und der Ansiedelung 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.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Mindestzahl der Vollgeschosse (nur in den Gewerbegebieten) sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK in m über NN) als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet auf den Wert von 0,6 und für das Gewerbegebiet auf 0,8 entsprechend den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet kann durch Unterbauungen mit Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,9 überschritten werden.

Hintergrund der Überschreitung der GRZ ist der hohe Stellplatzbedarf infolge der Umnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz des Stadtreghals. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze wird dabei in der Tiefgarage mit 181 Einstellplätzen nachgewiesen. Die Tiefgarage wird in den bestehenden Räumen des Untergeschosses errichtet. Eine Einhaltung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Überschreitung bis zu einem Wert der GRZ von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der vorgesehenen Umnutzung und Umgestaltung führen. Die gesamte Grundstücksfläche des Mischgebietes war bereits vor den Umbaumaßnahmen vollständig versiegelt. Somit sind durch die vorgesehene Festsetzung keine schädlichen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten.

Die festgelegte Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist städtebaulich vertretbar, da durch die Erschließungsstruktur große, dem Mischgebiet entlang der Blau direkt zugeordnete verkehrsfreie Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen. In diesem Zusammenhang werden auch die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO abgeleitet. Aus ökologischer Sicht ergibt sich durch die ergänzenden Festsetzungen des Plangebietes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung der ökologischen Bilanz. Die Reduzierung der Baufenster im Bereich des abgebrochenen 2-geschossigen Anbaus ist größer als die neuen Baufenster für die ergänzenden Gebäude.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt, da durch die verkehrsfreien Freiflächen hohe Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner geschaffen werden. Weiterhin wird durch die umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendecken eine verbesserte gestalterische Einbindung in den hochwertigen Freiraum der Blau gewährleistet.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Oberkante der Gebäudehöhen (OK, Angabe in NN im neuen System) als Höchstgrenze festgelegt. Im Mischgebiet werden die Gebäudehöhen differenziert festgesetzt entsprechend der bestehenden Gebäudesubstanz und der vorgesehenen neuen Baukörper.

Die festgesetzte Höhe im Bereich des bestehenden 4-geschossigen Hauptgebäudes (OK 504,00 m ü. NN.) ermöglicht eine Gebäudehöhe von ca. 22,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau der Magirus-Deutz-Straße. Im Bereich des 2-geschossigen Anbaus und der ergänzenden beiden Baukörper (OK 495,0 m ü. NN.) liegt die max. zulässige Gebäudehöhe ca. 13,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau.

Für die Gewerbegebietsflächen im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ebenfalls eine Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen als Höchstgrenze vorgesehen. Die Flächen entlang der Jäger- und Einsteinstraße werden auf eine Gebäudehöhe von ca. 13,0 m begrenzt (OK 495,0 m ü. NN). Für die bestehenden beiden Gebäude im Bereich der ehemaligen Zufahrt von der Einsteinstraße wird die zulässige Gebäudehöhe auf ca. 15 m (OK 497,0 ü. NN.) festgesetzt.

Ein Teilbereich des Gewerbegebietes auf dem Flurstück Nr. 275/3 kann bis zu einer Höhe von ca. 25,0 gegenüber dem geplanten Straßenniveau (OK 507,5 m ü. NN) bebaut werden. Dieser Wert kann um bis zu 2,5 m (OK 510,0 m ü. NN) auf einer Geschossfläche von 50 % des darunter liegenden Geschosses überschritten werden.

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 Stadtreghals räumlich zu fassen und in die unmittelbare Umgebung einzubinden. Dieser städtebaulichen Absicht wurde im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit der genannten Zulässigkeit deutlich höherer Oberkanten bereits Rechnung getragen. Um künftig stadträumliche Brüche zu verhindern, wird zusätzlich eine Verpflichtung auf mindestens zwei Vollgeschosse eingefügt.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Mischgebiet wird ein Baufenster auf der Grundlage des Gebäudebestandes sowie dessen vorgesehener Neugestaltung festgesetzt. Zwei ergänzende Baufenster zwischen der Magirus-Deutz-Straße und dem Stadtreghal werden entsprechend dem Ergebnis des genannten Gutachterverfahrens festgesetzt.

Im Bereich des Stadtreghales sowie des 2-geschossigen Anbaus werden zur Erschließung 3 Durchgänge über die gesamte Tiefe des Baufensters in Nord-Süd Richtung zur Erschließung festgelegt. Die Durchgänge werden mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

Für die bestehende Gewerbehalle auf der Ostseite des Plangebietes wird kein Baufenster festgesetzt, da die weitere Entwicklung des Gebäudes derzeit nicht absehbar ist. Hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz besteht aus bauordnungsrechtlicher Sicht Bestandschutz.

Die Baufenster im Gewerbegebiet entlang der Jäger- und der Einsteinstraße orientieren sich an der bestehenden Bebauung mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Bauweise wird im Mischgebiet entsprechend dem Bestand und der vorgesehenen Umgestaltung als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig. Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Diese erweiterte "offene" Bauweise ermöglicht größere Baukörper nach dem jeweiligen Bedarf der Firmen.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes für den Pkw Verkehr erfolgt von der Einstein- und Jägerstraße. Die interne Erschließung wird durch die neu errichtete Magirus-Deutz-Straße sichergestellt. Die Bedeutung dieser Wegeachse wird durch eine begleitende Baumpflanzung hervorgehoben.

Die Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf Grund der übergeordneten Bedeutung des Fuß- und Radweges entlang der Stichstraße zwischen der Magirus-Deutz-Straße und dem Blauuferweg wird ein eigenständiger, öffentlicher Gehweg festgesetzt. Die weiteren Gehwege im Plangebiet werden ebenfalls auf der Grundlage der bestehenden Erschließung festgesetzt.



Das ursprünglich undurchlässige Plangebiet wird in alle Richtungen durch Fuß- und Radwege mit dem bestehenden Wegenetz verknüpft. Eine neue wichtige Verbindung entsteht durch die Freimachung der Grundstücksflächen entlang der Blau und deren Bereitstellung als öffentliche Grünfläche. In diesem Bereich ist der Fuß- und Radweg von der Jägerstraße bis zu dem neuen Stich der Magirus-Deutz-Straße als Bestandteil der übergeordneten Verbindung entlang der Blau in der Weststadt bereits fertiggestellt. Die Weiterführung des Weges entlang der Blau ist im Zusammenhang mit dem Baufortschritt des Stadtregals vorgesehen.

Im Bereich des 3. Bauabschnittes des Stadtregals ist eine Verschwenkung des Weges auf das Baugrundstück erforderlich, da durch den geringen Abstand zum Blauufer eine eigenständige Wegeführung nicht möglich ist. Die Nutzung des Weges innerhalb des Mischgebietes wird durch ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Eine weitere wichtige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ist mit einer Fußgängerbrücke über die Blau im Bereich des 4. Bauabschnittes des Stadtregals vorgesehen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt dabei im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens.

Durch die intensive Bebauung und Nutzung des Mischgebietes besteht ein hoher Bedarf an Stellplätzen, die auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sind. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze wird dabei durch einen Umbau des bestehenden Untergeschosses im Stadtregal in eine Tiefgarage mit 181 Einstellplätzen abgedeckt. Weitere Stellplätze im Mischgebiet werden in Tiefgaragen unter den beiden ergänzenden Neubauten sowie östlich des Baufensters und darüber hinaus als ebenerdige Parkplätze auf der West-, Ost- und auf der Südseite des Stadtregales angelegt.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Grünordnung benennt folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet:

- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe
- Festsetzung der Grundstücksflächen entlang der Blau als öffentliche Grünfläche, Ausbau als Teil der übergeordneten Grün- und Freiflächen entlang der Blauufer in der Weststadt mit einem durchgängigen Fuß- und Radweg.
- Einbindung des Plangebietes in die bestehende Freiflächengestaltung der Grünkonzeption für die Weststadt
- Schaffung einer Nord-Süd Wegeverbindung zum Ortskern von Söflingen für Fußgänger und Radfahrer mit einer wegebegleitenden Baumbepflanzung
- Schaffung funktionsgerechter und identitätsstiftender Freiräume
- Umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendecken sowie extensive Begrünung der Dachflächen

#### **4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die einschlägigen naturschutzrechtlichen Belange und Fragen des Ausgleichs wurden bereits bei der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Einsteinstraße - Jägerstraße – Magirus-Deutz-Straße“ abgehandelt. Von der Planänderung geht keine Intensivierung der Grundstücksausnutzung aus.

#### **4.7 Infrastrukturversorgung**

Der Sicherung der Elektrizitätsversorgung ist mit den bestehenden 2 Trafostationen ausreichend Rechnung getragen. Die Stationen befinden sich im westlichen Bereich unmittelbar angrenzend an die bestehende Trafostation Jägerstraße (Flurstück Nr. 302/3) und auf einer Fläche angrenzend an das Flurstück 280 (Marktkauf Grundstück). Von der Trafostation Jägerstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten der SWU Energie über das Flurstück Nr. 275/3 bis zur Magirus-Deutz-Straße geführt.

Das Plangebiet ist an das Trinkwassernetz der SWU Energie angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der Herstellung der Magirus-Deutz-Straße errichtet.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Zur Sicherstellung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geforderten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet wurde ein Schallgutachten mit der Bezeichnung Nr. 4/II/06 durch das Büro Loos & Partner, Stand 19.06.2006, erstellt.

Das Gutachten hat an vier Immissionsorten eine Überschreitung der Immissionsrichtpegel der DIN 18005 nachts durch Verkehrslärm in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 entlang der Einsteinstraße um bis zu max. 1,3 dB(A) ergeben. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche Vorkehrungen festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass für die ausnahmsweise in den Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen im Gewerbegebiet GE 1 die Fenster mit Schallschutzklasse 4 auszurüsten sind. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind die Fenster von Wohnungen an der Südfassade ebenfalls mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 auszurüsten.

Grundsätzlich sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) von Wohnungen in den Gewerbegebieten entlang der Einstein- und Jägerstraße, die einen Abstand von weniger als 40 m zum jeweiligen Fahrbahnrand aufweisen, zur lärmabgewandten Fassadenseite zu orientieren. Durch die geringe Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte sind keine weiteren Anforderungen an die Qualität der Außenbauteile erforderlich.

Im Mischgebiet werden die Immissionsrichtpegel durch Verkehrslärm nicht überschritten.

Eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtpegel der DIN 18005 durch Gewerbelärm wurde auf der Westseite im Mischgebiet an einem Immissionsort um 0,4 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit ermittelt. Im Gewerbegebiet GE 1 wurde an 2 Immissionsorten eine Überschreitung der zulässigen Tag- und Nachtwerte um 0,8 dB(A) ermittelt. Mit diesen geringfügigen Überschreitungen liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachform, Dachneigung, Freiflächengestaltung und Werbeanlagen festgesetzt.

#### 4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nachrichtlich übernommen. Es handelt sich dabei um das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Magirus II" gemäß § 142 BauGB. Weiterhin wird der gemäß Satzung des Bürgermeisteramtes Ulm vom 01.02.1985 ausgewiesene geschützte Grünbestand S 6 „Blau und Blaukanal“ mit dem entsprechenden Flächenanteil innerhalb des Plangebietes aufgeführt.

#### 4.11 Altlasten

Die Flurstücke 275, 275/2 und 275/15 wurden ab ca. 1960 von der Fa. Klöckner-Humboldt-Deutz AG (später IVECO-Magirus) im Rahmen der Erweiterung des Magirus Werk II für Produktion und Lagerung genutzt. Von 1989 bis 1991 wurden an zwei Verdachtsbereichen insgesamt 20 Sondierungen niedergebracht, ein Sanierungsbedarf ergab sich daraus nicht. 1994 wurden bei einer historischen Untersuchung sämtliche altlastenrelevante Nutzungen erhoben. Auf dieser Grundlage wurden zwischen 1995 und 1998 sowie 2004 technische Untersuchungen mit insgesamt 110 Aufschlüssen durchgeführt. Im Boden und im Sickerwasser (oberer Grundwasserleiter) wurden verbreitet mittlere Belastungen mit PAK und LHKW festgestellt. Ein Sanierungsbedarf wurde von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Ulm nicht festgestellt.

Im Auftrag der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH wurden die Grundstücke im Herbst 2005 auf Belastungen im Boden und im Grundwasser untersucht. Diese Untersuchung wurde vom GeoBüroUlm mit der Bezeichnung "Stadtregal Ulm Altlastenerkundung" vom 30.11.2005 durchgeführt. Es wurden 26 ergänzende Sondierungen von 4 bis 10 m Tiefe zur Beurteilung der Boden- und Sickerwasserbelastung niedergebracht. Ein Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt.

Unter einer im Mittel 2 m mächtigen Auffüllung folgen bis ca. 7,5 m Tiefe schluffige Au-enablagerungen, die von mehreren Metern mächtigen Torfen durchzogen werden. Über den Torfen sammelt sich das Sickerwasser zu einem oberen Grundwasserleiter. Sämtliche festgestellte Bodenbelastungen liegen in diesen Schichten. Bei Aushubarbeiten sind daher belastete Böden auf ihre mögliche Verunreinigung und den entsprechenden Entsorgungsweg zu prüfen.

Zur Beurteilung einer möglichen Grundwasserbelastung wurden 4 neue Grundwassermessstellen eingerichtet. Ab ca. 7,5 m Tiefe wird ein ca. 5 m mächtiger Kiesgrundwasserleiter angetroffen. Es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse bei guter bis sehr guter Wasserführung.

Die 4 neuen Messstellen wurden auf Mineralöl, PAK, BTEX, LHKW, Cyanide und Schwermetalle untersucht. 7 Messstellen in der Umgebung wurden auf Mineralöl, PAK, BTEX und LHKW untersucht. Weiter wurden an 4 Messstellen im Grundwasserabstrom jeweils mehrtägige Immissionspumpversuche durchgeführt. Im Grundwasser herrschen reduzierte Bedingungen mit hohen Gehalten an Ammonium, teilweise riecht das Wasser fäkalisch. Es liegt eine leichte Belastung mit PAK vor. Die Geringfügigkeitsschwellenwerte wurden im Grundwasser mit einer Ausnahme nicht überschritten.

Das Untergeschoss des 4-geschossigen Hauptgebäudes liegt auf dem Niveau des Blauwasserspiegels und ist potentiell hochwassergefährdet. Zur Wasserhaltung wurde beim Bau eine umfangreiche Drainage angelegt, die über einen Hochwasserbrunnen bei Bedarf mittels Hochleistungspumpe direkt in die Blau entwässert. Der Hochwasserbrunnen ist leicht mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet.

## 5.0 Flächen- und Kostenangaben

### 5.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	Geltungsbereich	ca. 6,99 ha	(100,0 %)
davon:	Mischgebiet (MI)	ca. 2,91 ha	( 41,6 %)
	Gewerbegebiet (GE 1 – GE 3)	ca. 2,75 ha	( 39,4 %)
	öffentliche Grünfläche	ca. 0,60 ha	( 8,6 %)
	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,73 ha	( 10,4 %)
	davon Verkehrsgrün	0.09 ha	

### 5.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung der ergänzenden öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Teil des Plangebietes einschließlich der Straßenbeleuchtung. Diese Kosten sind auf Grund der Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet „Magirus II“ mit Sanierungsmitteln förderfähig.