



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	02.08.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 279/11

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Söflinger Straße 200"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektive) Architekturbüro Nething, Neu-Ulm	(Anlage 6.1 – 6.14)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Söflinger Straße 200" innerhalb des im Plan vom 01.08.2011 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,II,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Bebauung der Baulücke Söflinger Straße 200 mit einem Wohn- und Geschäftshaus

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- a) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück: Flurstück Nr. 259/3 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 160 / 79, gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordw. vom 13.04.1961 Nr. I 5 Ho-2206-78-Ulm/15
- Bebauungsplan Nr. 160 / 66, gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordw. vom 02.03.1956 Nr. I 5 Ho-2206-8-Ulm/4
- Bebauungsplan Nr. 143 / 16, gen. d. Erl. des Kgl. Ministeriums d. Innern vom 15.01.1909 Nr. 6014/08
- Bebauungsplan Nr. 143 / 7, gen. d. Erl. des Kgl. Ministeriums d. Innern vom 12.09.1905 Nr. 3604

### 5. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

### 6. Sachverhalt

#### 6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH, Adolph-Kolping-Platz 1, 89073 Ulm. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 259/3, welches derzeit unbebaut ist und als privater Parkplatz genutzt wird.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neubebauung mit einem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus im direkten Anschluss an das Nachbargebäude Söflinger Straße 198. Damit kann die bestehende Baulücke am Eckbereich der Söflinger Straße und deren Seitenstraße geschlossen werden.

Die Neubebauung nimmt die vorhandene Bauflucht der östlich angrenzenden Bebauung auf und bildet zur Söflinger Straße einen räumlichen Abschluss des nördlich gelegenen Areals des ehemaligen Firmengeländes "Gummi-Welz", für welches derzeit ein Rahmenplan durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht zur Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers erstellt wird.

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sind Gewerberäume und Flächen für eine Arztpraxis vorgesehen. In den Obergeschossen sind 14 Wohneinheiten geplant.

Die Gebäudehöhe wird auf 500,50 m ü. NN und in Teilbereichen auf 497,50 m ü. NN beschränkt. Das Gebäude erhält ein Flachdach.

11 Stellplätze werden ebenerdig im Erdgeschossbereich mit Zufahrt von der Seitenstraße der Söflinger Straße aus, bereitgestellt. Weitere baurechtlich erforderliche Stellplätze können auf den nördlich angrenzenden Grundstücken nachgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich zwischen Griesgasse, Einsteinstraße, Magirusstraße und Söflinger Straße vom 11.02.2009.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 160 / 79 genehmigt am 13.04.1961, Nr. 160 / 66 genehmigt am 02.03.1956, Nr. 143 / 16 genehmigt am 15.01.1909 und Nr. 143 / 7 genehmigt am 12.09.1905. Die darin getroffenen Festsetzungen können mit dem Neubauvorhaben nicht eingehalten werden. Deshalb muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

## 6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von 760m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  
Zulässig sind:
  - Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
  - Geschäfts- und Büronutzungen
  - nicht störende Gewerbebetriebe und Ladengeschäfte
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,7  
für Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 möglich  
Gebäudehöhe differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 500,50 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen differenziert nach

	Geschossebenen
- Bauweise:	geschlossene Bauweise
- Dachform:	extensiv begrüntes Flachdach
- Stellplätze:	11 Stellplätze im Erdgeschossbereich und Innenhof

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neugestaltung des Grundstücks gewährleisten.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt.

#### 7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Söflinger Straße 200" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.08.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 01.08.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.