



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 30.09.2015  
Geschäftszeichen SUB III/Ri  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 20.10.2015 TOP  
Behandlung öffentlich GD 341/15

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Sedelhöfe"  
- Zweite erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zweite erneute Beteiligung der Behörden und der 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 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan  
Fa. BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg (Anlage 5)

**Antrag:**

Die zweite erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die zweite erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. v. § 4a Abs. 3 BauGB mit verkürzter Auslegungsfrist und unter Beschränkung auf ergänzte / geänderte Sachverhalte durchzuführen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan zur Entwicklung eines Einkaufsquartiers mit ergänzender Wohnnutzung im Bereich der nordwestlichen Innenstadt (Sedelhofquartier) – zweite erneute Auslegung mit verkürzter Auslegungsfrist und Beschränkung auf geänderte/ergänzte Sachverhalte.

### 2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

a) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/1, 65/3, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 27/2 (Kleine Blau), 61 (Bahnhofstraße), 63 (Keltergasse), 64 (Bahnhofsplatz), 64/7 (Geschäft in der Passage), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.5/49 gen. am 28.04.1953 Nr. 2206-4
- Bebauungsplan Nr. 110.5/76 in Kraft getreten am 07.11.1968
- Bebauungsplan Nr. 110.5/79 in Kraft getreten am 16.07.1970
- Bebauungsplan Nr. 110.5/80 in Kraft getreten am 04.11.1971
- Bebauungsplan Nr. 110.5/82 in Kraft getreten am 18.08.1977
- Bebauungsplan Nr. 110.5/85 in Kraft getreten am 12.11.1981

### 5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 6. Sachverhalt

#### 6.1 Ausgangslage

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts beabsichtigt die Stadt Ulm, im Bereich der Sedelhofgasse in integrierter Lage ein offenes und gemischt genutztes Einkaufsquartier zu entwickeln. Nach dem Ausstieg des ursprünglichen Investors, der Fa. MAB Development, aus dem Projekt Sedelhöfe konnte Anfang des Jahres 2015 mit dem Projektentwickler DC Commercial/DC Values ein neuer Investor für den Vertragspartner SPV 11 GmbH gewonnen werden. Auf Grundlage der durch DC Commercial/ DC Values in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro msm Meyer, Schmitz-Morkramer

fortentwickelten Planung soll nun in enger Abstimmung mit der Stadt das Einkaufsquartier errichtet werden. In einem ersten Schritt werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, anschließend werden die Baugrundstücke von der Stadt an den Investor veräußert.

Innerhalb des Plangebiets am Bahnhofplatz, an der Sedelhofgasse, der Keltergasse sowie der Mühlengasse befanden sich zuletzt vorwiegend Büro- und Geschäftshäuser, sowie die öffentliche Tiefgarage am Sedelhof. Die bestehende Bebauung wurde mittlerweile mit Ausnahme der Untergeschosse abgebrochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Olgastraße im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße im Westen, die Bahnhofstraße im Süden und die Mühlengasse im Osten begrenzt und überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/49, Nr. 110.5/76, Nr. 110.5/79, Nr. 110.5/80, Nr. 110.5/82 und Nr. 110.5/85. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des fortentwickelten Vorhabens ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 6.2 Verfahrensübersicht

Noch auf Basis der ursprünglichen Planung der Fa. MAB Development hat der Gemeinderat am 16.07.2014 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sedelhöfe“ gefasst (s. GD 254/14). Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht, nachdem zwischenzeitlich der Rückzug des Investors MAB aus dem Projekt bekannt wurde.

In seiner Sitzung vom 12. Mai 2015 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die erneute Auslegung des Bebauungsplans „Sedelhöfe“ auf Grundlage der durch DC Commercial/ DC Values fortentwickelten Planung beschlossen (s. GD 199/15). Bereits zuvor hatte der Gemeinderat den überholten, MAB-basierten Satzungsbeschluss aufgehoben (s. Sitzung vom 06.05.2015, GD 212/15).

Der fortentwickelte Bebauungsplanentwurf (Stand: 13.04.2015), die Satzung der örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung lagen vom 29.05.2015 bis zum 30.06.2015 erneut bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht aus. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die fortschreitende Projektentwicklung führten zu Erkenntnissen, die weitere Änderungen/Anpassungen des Bebauungsplans unausweichlich machen. Diese Änderungen berühren z.T. Grundzüge der Planung; gem. § 4a Abs.3 BauGB muss der Bebauungsplan damit erneut ausgelegt werden.

## 6.3 Änderungen des Bebauungsplans

An dem zuletzt vorgelegten Bebauungsplanentwurf (Stand: 13.04.2015) wurden zwischenzeitlich folgende Änderungen vorgenommen:

### a) Zeichnerischer Teil: Vergrößerung des Geltungsbereichs

DC Commercial/ DC Values konnte mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Bahnhofstraße 18 zwischenzeitlich Einigkeit über eine gemeinsame Entwicklung der Grundstücke erzielen. Das Grundstück Bahnhofstraße 18 und das weiter zurück liegende Grundstück des ehemaligen Kanalbetts der Kleinen Blau (Teilfläche aus Flst. 27/2) werden daher in das Projektgebiet einbezogen; der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend erweitert.

Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Bahnhofstraße 18 entspricht heute in keiner Weise den Maßstäben im Quartiersumfeld. Dieser Umstand hätte sich mit der Entwicklung der Sedelhöfe weiter verschärft. Mit der Einbeziehung des Grundstücks Bahnhofstraße 18 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der gemeinschaftlichen Neubebauung besteht nun die Chance, einerseits einem

städtebaulichen Missstand vorzubeugen und andererseits eine sinnvolle Neuordnung der Grundstücks- und Grundrisszuschnitte zu erwirken. Sedelhöfe und Bahnhofstraße können auf diese Weise noch enger miteinander verknüpft werden. Das angrenzende Baufeld Sedelhöfe wird um die genannten Grundstücke erweitert; die für das Baufeld gültigen Festsetzungen werden auf die Erweiterungsfläche übertragen. Die maximal zulässige Verkaufsflächengröße von 18.000 m<sup>2</sup> wird dadurch nicht überschritten.

b) Zeichnerischer Teil: Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen auf Ebene 0

Die Verkehrsflächen innerhalb des Projektgebiets Sedelhöfe waren in den vorangegangenen Bebauungsplanentwürfen als Kerngebietsfläche ausgewiesen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass diese Flächen innerhalb des Projektgebiets auch zukünftig der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Nach diesem Regelungsmodell wäre die Ausgestaltung der Nutzungsrechte innerhalb dieser Flächen (z. B. verkehrsrechtliche Anordnungen) in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor weiter konkretisiert worden. Die Festsetzung von Gehrechten anstelle der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen stand – ungeachtet der umfassenden Sicherungsmaßnahmen zugunsten der Allgemeinheit – jedoch in der öffentlichen Kritik und wurde im Rahmen der Auslegung erneut von verschiedener Seite bemängelt.

Um den vorgetragenen Zweifeln zu begegnen, wurden im Einvernehmen mit dem Investor nun alle Verkehrsflächen außerhalb der Baufelder als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind damit öffentlich gewidmet und haben den Status einer öffentlichen Straße; die Stadt verfügt damit weiterhin über die Hoheitsrechte. Im Falle einer Übereinkunft zwischen Stadt und Investor, dass die öffentlich gewidmeten Erschließungsflächen auch eigentumsrechtlich wieder an die Stadt zurückgehen, erhält der Investor zur Sicherung der unterirdischen Anlagen (Verkaufsflächen, Erschließungsflächen, Tiefgarage usw.) ggf. umfassende Unterbaurechte. Die Schnittstellen der Verantwortungsbereiche (Unterhalt, Verkehrssicherung usw.) werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Investor im Detail definiert.

c) Zeichnerischer Teil: Anpassung der Baufelder MK 1 und MK 2

Zur Verbesserung der Grundrissorganisation wurde das Baufeld MK 1 um ca. 1,30 m nach Nordosten erweitert.

d) Zeichnerischer Teil: Änderung der zulässigen Gebäudetiefe für den Wohnungsbau

Im Zuge der vertieften Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass für eine ideale Organisation der Wohnungsgrundrisse in den Obergeschossen des zentralen Baukörpers zwischen Kelter- und Sedelhofgasse eine größere Gebäudetiefe notwendig ist. Die Kreuzlinie innerhalb des Baufeldes, die die Innenkante der Wohnbebauung festsetzt, wurde daher umlaufend um 1,50 m weiter nach innen verschoben. Für die Außenwirkung des Baukörpers hat diese Änderung keine Bedeutung.

e) Zeichnerischer Teil: Verbreiterung des Ein-/ Ausfahrtsbereichs Tiefgarage/Anlieferung

Infolge funktionaler und verkehrstechnischer Zwänge (z.B. Schwenkradien) muss der Ein-/ Ausfahrtsbereichs der Tiefgarage bzw. der Anlieferungszone an der Keltergasse um 3,00 m verbreitert werden.

f) Zeichnerischer Teil: Abgrenzung der Tiefgaragenfläche

Im Zuge der vertieften Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass die geplanten unterirdischen Anlagen (Tiefgarage usw.) in der Sedelhofgasse nördlich des Grundstücks Bahnhofstraße 16 nicht die gesamte Gassenbreite ausfüllen. Die Abgrenzung der Tiefgarage wurde daher von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt und auf die Gassenmitte zurückgeführt. Auf diese Weise kann den Eigentümern des Geschäftshauses Bahnhofstraße 16 in Aussicht gestellt werden, dass die an dieser Stelle befindliche Andienungszone auch während der Bauphase der Sedelhöfe genutzt werden kann.

g) Textteil, Punkt 1.2.2.1.: Höhe der Technikaufbauten

Im Zuge der vertieften Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass die bislang auf 2,50 m begrenzte Höhe für Technikaufbauten auf den Dächern nicht ausreicht. Der Wert wurde daher um 1,00 m auf insgesamt 3,50 m erhöht.

h) Textteil, Punkt 1.4.5. und 1.4.6.: Planungsrechtliche Sicherung der Verkaufs-, Gewerbe- und Erschließungsflächen auf der Ebene -1

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und öffentlich kommuniziert, befinden sich die geplanten Verkaufsflächen nicht nur im Erdgeschoss und den Obergeschossen der Sedelhöfe, sondern auch auf Ebene -1. Hierzu wird die Bahnhofspassage unter das Projektgebiet verlängert; die Ladengeschäfte des Untergeschosses werden von dort aus erschlossen. Im Zuge der Projektkonkretisierung zeigt sich nun, dass sich die Verkaufsflächen an verschiedenen Stellen auch unter die Verkehrsflächen erstrecken, also über die Grenzen der Baufelder der darüber liegenden Gebäude hinausragen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzungen wird nun festgesetzt, dass auf Ebene -1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Verkaufs-, Gewerbe- und Erschließungsflächen zulässig sind. Diese Festsetzung hat keine Auswirkung auf die Verkaufsflächengröße in toto; die Obergrenze von 18.000 m<sup>2</sup> hat weiterhin Bestand.

i) Textteil, Punkt 1.4.7.: Vordach Bahnhofstraße 16

Der Bebauungsplanentwurf sah bislang lediglich Vordächer an den zu den Platzflächen orientierten Fassadenseiten bis zu einer Tiefe von 2 m vor. An der Rückseite des Gebäudes Bahnhofplatz 16 befindet sich ein Vordach als Witterungsschutz für die Anlieferungszone an der Sedelhofgasse. Dieses Vordach hat Bestandsschutz und soll auch für die Zukunft gesichert werden. Die Festsetzung wird nun dahin gehend ergänzt, dass auch an der Nordfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 16 ein Vordach bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig ist.

j) Textteil, Punkt 1.6.: Geh- und Fahrrechte

Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) innerhalb des Projektgebiets und den damit einhergehenden Hoheitsrechten für die Stadt erübrigt sich die vormalige Festsetzung von Gehrechten in diesem Bereich. Die Sicherung von Lieferfahrten innerhalb der mit Gehrecht belegten Flächen (vgl. Punkt 1.6.2. im vorangegangenen Bebauungsplanentwurf) ist damit hinfällig; Lieferverkehr kann analog zu den städtischen Verordnungen im übrigen Stadtgebiet auf dem Wege einer verkehrsrechtlichen Anordnung geregelt werden. Lediglich die zwingend herzustellende Treppenanlage zur Erschließung der Bahnhofspassage wird weiterhin mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert, da sich diese Treppenanlage innerhalb eines Baufeldes befindet und damit nicht öffentliche Verkehrsfläche sein kann.

k) Textteil, Punkt 1.7.: Schallschutz

Die Widmung der bislang als private Verkehrsflächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Bereiche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) hat Auswirkung auf das Berechnungsverfahren zur Lärmkontingentierung. Das Schallschutzgutachten wurde entsprechend angepasst.

l) Textteil, Punkt 2.1.2.: Dachgestaltung

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, auf den Dächern technische Aufbauten aufzustellen (vgl. Punkt 1.2.2.1). Punkt 2.1.2. wird daher insofern präzisiert, als Flachdächer extensiv zu begrünen sind, soweit diese nicht durch technische Anlagen überstellt sind bzw. Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

m) Textteil, Punkt 2.2.: Abstandsflächen

Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen werden entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen verkürzt. Diese Regelung ist notwendige Folge der Umwidmung der vormaligen Verkehrsflächen innerhalb des Kerngebiets in nun öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (vgl. hierzu Absatz b weiter oben). Gem. § 5 Abs.2 LBO dürfen Abstandsflächen bei beidseitig anbaubaren öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Gassenmitte reichen. Dies kann an bestimmten Engstellen innerhalb des Plangebiets, wie etwa an der westlichen Sedelhofgasse oder der südlichen Mühlengasse nicht eingehalten werden (vgl. Begründung Punkt 6.10). § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO eröffnet die Möglichkeit, im Rahmen örtlicher Bauvorschriften Abstandsflächen zur Durchführung baugestalterischer Absichten zu verkürzen. Von diesem Recht wird hier Gebrauch gemacht. Es handelt sich dabei wohlgerne nicht um eine materielle Änderung am Entwurf, sondern lediglich um eine formalrechtliche Maßnahme zur Sicherstellung der in der Begründung dargelegten städtebaulichen Absichten.

7. Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die vorgenannten Änderungen betreffen z.T. Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan muss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB daher erneut öffentlich ausgelegt werden. Das Gesetz eröffnet die Möglichkeit, die Stellungnahmen auf die geänderten oder ergänzten Teile zu beschränken sowie die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen zu verkürzen. Von beiden Regelungen soll im vorliegenden Falle Gebrauch gemacht werden. Die Dauer der Offenlage wird dabei auf 14 Tage verkürzt. Auf diesen Sachverhalt wird bei der erneuten Bekanntmachung hingewiesen. In Anbetracht der begrenzten Auswirkungen der aufgeführten Änderungen/Ergänzungen auf das Gesamtprojekt ist dieses Vorgehen angemessen.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht erneut öffentlich ausgelegt und die aufgeführten Planänderungen mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planänderungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderungen berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert werden.

Das von der Stadt Ulm beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des Bebauungsplans "Sedelhöfe" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.09.2015 vorbereitet, die mit der beiliegenden Begründung vom 30.09.2015 erneut öffentlich ausgelegt werden können.