

Planbereich	Plan Nr.
160	111

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Magirusstraße – Söflinger Straße - Teil 1"

Vorentwurf

Begründung

Ulm, 17.11.2017

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1" wird als "Urbanes Gebiet" gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma "MUNK Bauen & Wohnen GmbH" beabsichtigt als Vorhabenträgerin die Grundstücke des ehemaligen Gummi-Welz-Areals neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei mit Ausnahme der Gebäude Söflinger Straße 204 und 206 abgerissen und durch neue Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation insbesondere im Bereich zur Magirusstraße verbessert werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 160/92 genehmigt am 19.11.1970, Nr. 141.2-20 genehmigt am 10.07.1984 und Nr. 160/66 genehmigt an 02.03.1956.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das ehemalige Gummi-Welz-Areal war bis in die 80er Jahre ein prosperierender Gewerbestandort, verlor aber im Zuge von Umstrukturierungen immer stärker an Bedeutung. Nach der Auslagerung der Firma wurde das vorhandene Gelände interimsmäßig zu unterschiedlichen gewerblichen Zwecken vermietet. Das Gelände ist vollflächig versiegelt, Aufenthaltsqualitäten existieren praktisch nicht. Die Gebäude selbst sind zum Großteil marode und in ihrer Substanz nicht erhaltenswert.

Nach Ablauf der Mietverträge beabsichtigt die Firma "MUNK Bauen & Wohnen GmbH" die vorhandenen Hallen abzureißen und das Gelände zu einem gemischt genutzten Stadtquartier umzunutzen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baublocks zwischen Söflinger Straße und Magirusstraße. Die Grundstücke sind derzeit im östlichen Bereich entlang der Magirusstraße mit 2- bis 3-geschossigen Gewerbebauten mit Flachdächern bzw. einem flachgeneigten Satteldach bebaut. Im westlichen Bereich, zur Söflinger Straße orientiert, besteht ein 3- bis 4-geschossiges Wohn- und Geschäftsgelände mit Flachdachausbildung.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Süden entlang der Söflinger Straße stattliche Wohnhäuser mit zum Teil erdgeschossiger Gewerbenutzung mit 4 Geschossen bis zur Traufe sowie 1 bis 2 weiteren Geschossen im Dachraum. An der Ecke Söflinger Straße besteht seit 2012 der Neubau des Gebäudes Söflinger Straße 200 mit 4 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung.

Im Osten grenzt die Verkehrsfläche der Magirusstraße sowie im Westen ein Verkehrsstich der Söflinger Straße an. Unmittelbar nördlich befinden sich noch gewerbliche Gebäude des ehemaligen Gummi-Welz-Areals, die abgerissen werden.

Im weiteren Umfeld liegt im Osten die Tagesklinik Söflingen, im Süden und Westen die bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung von Söflingen und im Norden die Gewerbebauten entlang der Einsteinstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 257/7, 258 258/1, 259/1, 259/2, 259/10, 267/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 258/2, 258/3, 262, 253 (Söflinger Straße) und 267(Magirusstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.700 m² auf. Dieser liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II".

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Nach Bekanntwerden der Aufgabe der gewerblichen Nutzung wurde von der Stadtplanung ein Rahmenplan (GD 342/11) zur Steuerung der Entwicklung des ehemals gewerblich geprägten Gebietes hin zu einem urbanen Stadtquartier mit den folgenden städtebaulichen Ziele entwickelt:

- Höhere Dichte durch Blockrandbebauung mit fünf Geschossen und punktuellen Überhöhungen bis zu sieben Geschossen
- Fortführung von Baufluchten, orientiert am Bestand
- Ausbildung erhöhter Erdgeschosse und Vorgärten zur Gewährleistung der Privatsphäre
- Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Aktivierung von Fuß- und Radwegverbindungen, Errichtung eines Quartiersplatzes.

Die Stadt Ulm hat im Jahr 2010 mit der Vorhabenträgerin eine Abwendungsvereinbarung geschlossen und unter den Voraussetzungen auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts (Satzung GD 015/09) verzichtet, dass die Vorhabenträgerin ein neues Quartier im Benehmen mit der Stadt Ulm unter Beachtung der Ziele der Rahmenplanung entwickelt, die notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen und Freiräume auf die Stadt Ulm unentgeltlich überträgt und ein städtebauliches Gutachterverfahren unter Beteiligung der Stadt Ulm und Vertretern des Gemeinderates durchführt.

Im Sommer 2017 fand das Gutachterverfahren mit sechs eingeladenen Architekturbüros statt. Das Auswahlgremium empfahl einstimmig, den Entwurf des Architekturbüros OrangeBlu aus Stuttgart, der weiteren Planung zugrunde zu legen. Die Jury überzeugte die ausgewählte Blockstruktur mit gut geschnittenen öffentlichen Räumen und abgeschirmten Wohnhöfen bei einer angemessenen Dichte.

Auf der Grundlage des Entwurfes wurde der Rahmenplan für den Bereich „Söflinger Straße – Magirusstraße “ überarbeitet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße - Teil 1 " soll nun das Planungsrecht für den ersten Bauabschnitt geschaffen werden. Der Planumgriff ist bedingt durch die zeitliche Verfügbarkeit der Flurstücke. Eine Teilfläche der Magirusstraße (Flst.Nr. 267) wurde in dem Umgriff des Plangebiets mit aufgenommen.

Die Bebauung in diesem ersten Bauabschnitt besteht aus einem L-förmigen Baublock und den Bestandsgebäuden Söflinger Straße 204 und 206. Das Gebäude Söflinger Straße 206 soll saniert und um zwei Geschosse aufgestockt werden. Die Neubebauung ist mit fünf Vollgeschossen geplant. Entlang der Magirusstraße ist zusätzlich ein Staffelgeschoss vorgesehen. In den Gebäuden ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen, es sind insgesamt ca. 50 neue Wohneinheiten geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt dessen Zufahrt von einer neu geplanten Erschließungstichstraße an die Magirusstraße erfolgt.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 5.700 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Quartiers und fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Um eine Belebung und Durchmischung zu erreichen, wird ergänzend festgesetzt, dass zur Magirusstraße orientiert, zwingend eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss anzusiedeln ist.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Weiterhin sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ebenfalls im gesamten Plangebiet unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den Nutzungen Wohnen sowie Gewerbe-/ Dienstleistung und sozialen, kulturellen Einrichtungen dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen. Zudem kann die bereits vorhandene, technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlicher und nachhaltiger genutzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die Überschreitung ist in dieser innerstädtischen Lage angemessen. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, die Neubauplanung in Form eines klassischen Blockrandgefüges zu entwickeln, wobei eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im privaten Blockinnenbereich geschaffen werden soll. Dazu ist es notwendig, diesen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die notwendigen Stellplätze unterirdisch unterzubringen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung ist gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die zulässige Oberkante der Gebäude (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt.

Die zulässige Oberkante im östlichen Baufenster wird für die 5-geschossigen Bereiche auf 499,50 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 17,15 m über dem Niveau der neu geplanten Erschließungsstraße. Die Höhe des Gebäudeteils im Bereich des zusätzlich zur Magirusstraße vorgesehenen Staffelgeschosses beträgt 503,00 m ü.NN was einer relativen Höhe von ca. 20,65 m entspricht.

Für das westliche Baufenster ist im Bereich des 5-geschossigen Gebäudeteils eine Höhe von 502,00 m ü.NN festgesetzt, was einer relativen Höhe von 19,65 m über der neu geplanten Erschließungsstraße entspricht. Der nach Osten abgewinkelte Gebäudeteil bleibt in der Höhe mit ca.496,00 m ü.NN. im Bestand unverändert.

Die Differenz von ca. 1,20 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird dabei entsprechend der geplanten Blockrandbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 können zu der angrenzenden Verkehrsfläche Söflinger Straße (Stichstraße) sowie zu den Bestandsgebäuden der Vorhabenträgerin Söflinger Straße 204 und 206 nicht gänzlich eingehalten werden. Die Neubauplanung sieht eine Fortführung der historischen Quartiersrandbebauung unter Aufnahme der Baufluchten der benachbarten Baublöcke bzw. Straßenzüge vor und stärkt damit die bestehende städtebauliche Struktur. Aufgrund der Abstände zwischen den bestehenden, gegenüberliegenden Gebäuden und der Neubebauung ist die Belichtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Zu dem südlich angrenzenden Flurstück 259/4 (Magirusstraße 34) kann die Abstandsfläche ebenfalls nicht eingehalten werden. Der Neubau schließt entsprechend der typischen Blockrandbebauung direkt an das Gebäude an. Aufgrund der Lage nördlich der Magirusstraße 34 erfolgt damit keine Einschränkung bezüglich der Belichtung mit Tageslicht.

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsfläche auf 0,25 H zu den vorbeschriebenen Flurstücken und nach Westen in Richtung Söflinger Straße festgelegt.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten von der Magirusstraße aus über eine neu herzustellende, öffentliche Erschließungsstraße sowie im Westen über die bereits bestehende Verkehrsfläche der Söflinger Straße. Eine Durchbindung von der Magirusstraße zur Söflinger Straße ist nicht

geplant. Die Stichstraße der Söflinger Straße bleibt in ihrer derzeitigen Gestaltung und Dimensionierung erhalten.

Die für die Erschließung des Plangebiets notwendige interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer am westlichen Ende befindlichen Wendeanlage geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von der neu geplanten Erschließungsstraße aus nachgewiesen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grundstücke waren aufgrund der gewerblichen Nutzung vollständig versiegelt. Grünordnerische Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung des Gebietes sind die Begrünung der Tiefgaragendecke sowie der Flachdachbereiche der geplanten Gebäude. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches sind neue Baumstandorte vorgesehen.

Die Vorhabenträgerin stimmt zum Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit der Stadtplanung und der Sanierungstreuhand einvernehmlich ab.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 5.700 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2 a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Bio-Büro Schreiber erarbeitet. Eine erste Begehung hat keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ergeben. Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind nicht beeinträchtigt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Das abschließende Gutachten wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, für die Freiflächengestaltung und für Müllbehälter definiert.

6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Der Neubau ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches liegt ein neuer Fernwärmekanal.

6.9 Altlasten

Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind lokal erhöhte Schadstoffgehalte im Boden bekannt, daher ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Der Aushub ist gutachterlich von einem Sachverständigen für Altlasten zu überwachen und zu dokumentieren. Der Aushubbericht ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht vorzulegen.

Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden, ist die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.700 m ²	(100,0 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	ca. 3.180 m ²	(55,8 %)
Verkehrsflächen	ca. 2.520 m ²	(44,2 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.