



Sachbearbeitung	SUB III - Städtebau, Baurecht I (Innenbereich), Denkmalschutz, Prüfamts für Baustatik		
Datum	07.03.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.03.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 105/18

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Magirusstraße 44"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

**Anlagen:** 1 Bebauungsplanvorentwurf (Lageplan) (Anlage 1)  
1 Begründung (Vorentwurf) (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Magirusstraße 44" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 07.03.2018 (Anlage 1) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Das Grundstück Magirusstraße 44 (Plangebiet) liegt in der Ulmer Weststadt und ist mit einem 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit hohem Satteldach an der Magirusstraße und einer grenzständigen, eingeschossigen Halle im rückwärtigen Grundstücksbereich fast vollständig bebaut. Ein Investor plant die bestehende Bausubstanz abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen.

Im Gegensatz zu den umliegenden Grundstücken und Bereichen gibt es für das Grundstück keinen qualifizierten Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet. Das Vorhaben muss sich in die Umgebung einfügen.

Da sich die Umgebungsbebauung jedoch sehr heterogen abbildet und sich das Stadtquartier in einem stetigen Wandel befindet, soll zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **2. Rechtsgrundlagen**

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 13a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück: Flurstück Nr. 1715/4 (Magirusstraße 44) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.243 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 147/1, gen. durch Erl. des Kgl. Minist. des Innern vom 02.01.1907 Nr. 6216 und
- Bebauungsplan Nr. 147/25, in Kraft getreten am 30.05.2003

durch den Bebauungsplan überlagert.

### **5. Sachverhalt**

#### **5.1. Ausgangslage**

Die von der Industrialisierung im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts geprägte Weststadt erfährt seit mehr als zwei Jahrzehnten einen Umbruch. Ehemals gewerblich genutzte Areale wurden und werden zu urbanen Stadtquartieren mit gemischten Nutzungsstrukturen, mit einem hohen Anteil an Wohnen umgebaut.

Das Grundstück Magirusstraße 44 war ehemals Teil des Areals der Ulmer Münster Brauerei. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung wurde eine großflächige Konversion des Brauereiareals eingeleitet. 2003/ 2004 entstand das urbane Stadtquartier "Brauerviertel", welches im Süden und Westen des Plangebietes mit langgestreckten 4- und 5-geschossigen Wohngebäuden anschließt. Im Norden befindet sich ein Gewerbebetrieb mit einer 2-geschossigen Bebauung an der Magirusstraße und einer grenzständigen,

eingeschossigen Hallenbebauung im rückwärtigen Bereich sowie weiter nördlich ein eingeschossiger Lebensmitteldiscounter. Östlich der Magirusstraße stehen 4-geschossige Gewerbegebäude sowie nord-östlich ein Seniorenwohnheim.

In der Umgebung des Plangebietes findet sich damit eine heterogene Gemengelage an Gebäude- und Nutzungsstrukturen, die sich auch in den Bebauungsplänen der benachbarten Grundstücke widerspiegelt. Für das Plangebiet selber besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Ein einfacher Bebauungsplan enthält lediglich eine "projektierte Baulinie" entlang der Magirusstraße. Lediglich für die beiden kleinflächigen Grundstücksbereiche, die in Richtung südliches Nachbargrundstück ragen, gilt der qualifizierte Bebauungsplan "Brauerviertel", wobei die Flächen nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind.

Überlegungen des Grundstückseigentümers/ Investors Magirusstraße 44, das Hauptgebäude an der Magirusstraße stehen zu lassen und im rückwärtigen Bereich einen Geschoßwohnungsbau mit Eigentumswohnungen zu errichten, wurden von ihm verworfen und der Abbruch für die gesamte Bausubstanz beantragt.

Das Hauptgebäude, die ehemalige Brauereigaststätte, von 1906 wurde bereits mehrfach umgebaut. Eine Einschätzung der Landesdenkmalbehörde ergab, dass es sich um kein Kulturdenkmal handelt. Da es sich jedoch aus Sicht der Verwaltung um ein Bauwerk von geschichtlicher Bedeutung handelt, wurde aktuell beim Landesdenkmalamt erneut ein Prüfantrag auf Denkmaleigenschaft gestellt. Von dem Ergebnis der Prüfung ist es abhängig, wie eine Neubebauung in dem Plangebiet entwickelt werden kann.

## 5.2. Neugestaltung / Bebauungsplan

Städtebauliches Ziel ist eine Neugestaltung des Plangebietes hinsichtlich einer gemischten Nutzung mit einem hohen Wohnanteil.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung im Westen, Süden und Osten ist eine offene Bauweise mit 4 Vollgeschossen vorstellbar. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an die BauNVO für Mischgebiete anlehnen.

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.