

Planbereich	Plan Nr.
147	29

Stadt Ulm Weststadt

Bebauungsplan

"Magirusstraße 44"

Begründung  
zum Bebauungsplan

VORENTWURF

Ulm, 07.03.2018

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche im Bestand" dar.

Der Bebauungsplan mit einer geplanten Gebietsfestsetzung "Mischgebiet" stellt eine Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Nutzungssituation der Umgebungsbebauung dar.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplans angepasst werden.

## 2. Angaben zum Bestand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das Flurstück Nr. 1715/4 (Magirusstraße 44) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm mit ca. 1.243 m<sup>2</sup> umfasst, werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert:

- 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

## 3. Anlass und Ziel der Planung

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. Es war ehemals Teil des Areals der Ulmer Münster Brauerei.

Der Grundstückseigentümer Magirusstraße 44 plant eine Neubebauung des Grundstücks, vornehmlich mit Geschosswohnungsbau. Das Hauptgebäude an der Magirusstraße stehen zu lassen und im rückwärtigen Bereich einen Geschosswohnungsbau mit Eigentumswohnungen zu errichten, wurde 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. Die Stadt Ulm hat beim Landesdenkmalamt einen erneuten Prüfantrag auf Denkmaleigenschaft wegen der geschichtlichen Bedeutung gestellt. Von dem Ergebnis der Prüfung ist es abhängig, wie eine Neubebauung in dem Plangebiet aussieht.

Für das Plangebiet selber besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Ein einfacher Bebauungsplan enthält lediglich eine "projektierte Baulinie" entlang der Magirusstraße. Für die beiden kleinflächigen Grundstücksbereiche, die in Richtung südliches Nachbargrundstück ragen, gilt der qualifizierte Bebauungsplan "Brauerviertel", wobei die Flächen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen sind.

Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Ulmer Münster Brauerei 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 Halbenbebauung im rückwärtigen Bereich sowie weiter nördlich ein eingeschossiger Lebensmittel-discounter. 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.

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

#### **4. Neugestaltung des Plangebietes**

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.

#### **5. Verkehrserschließung**

Das Grundstück ist über die bestehende Verkehrsfläche der Magirusstraße erschlossen.

#### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz**

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 1.243 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

#### **7. Infrastrukturversorgung**

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

#### **8. Flächen- und Kostenangaben**

Gesamtfläche Geltungsbereich      ca. 1.243 m<sup>2</sup>

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.