

|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht                   |                       |           |
| Datum            | 09.04.2018   |                       |           |
| Geschäftszeichen | SUB III - mg   |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 08.05.2018 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 164/18 |

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1 "  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie  
Auslegungsbeschluss -

|                 |   |   |                     |
|-----------------|---|---|---------------------|
| <b>Anlagen:</b> | 1 | Übersichtsplan  | (Anlage 1)          |
|                 | 1 | Bebauungsplan Entwurf   | (Anlage 2)          |
|                 | 1 | Entwurf textliche Festsetzungen   | (Anlage 3)          |
|                 | 1 | Entwurf Begründung  | (Anlage 4)          |
|                 | 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan   | (Anlage 5.1 - 5.12) |
|                 | 1 | Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten<br>Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung | (Anlage 6)          |
|                 | 1 | Baugrundgutachten<br><b>nur elektronisch</b>  | (Anlage 7)          |
|                 | 1 | Artenschutzfachliche Stellungnahme<br><b>nur elektronisch</b>                                       | (Anlage 8)          |
|                 | 1 | Schallgutachten<br><b>nur elektronisch</b>  | (Anlage 9)          |
|                 | 1 | Protokoll der Bürgerinformation<br><b>nur elektronisch</b>  | (Anlage 10)         |

**Antrag:**

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Mit dem Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße, Teil 1" soll der erste Bauabschnitt der angestrebten Entwicklung des gesamten Areals gesteuert werden. Dieser baut auf dem überarbeiteten Siegerentwurf und dem weiterentwickelten Rahmenplan auf. Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 50 Wohneinheiten und gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss entlang der Magirusstraße vor.

### **2. Rechtsgrundlagen**

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

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

### **3. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 208/8, 258, 258/1, 259/1, 259/2, 259/10, 267/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 258/2, 258/3, 253 (Söflinger Straße) und 267 (Magirusstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.746 m<sup>2</sup> auf. Dieser liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II".

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

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

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 160-92 genehmigt am 19.11.1970
- Bebauungsplan Nr. 141-2-20 genehmigt am 10.07.1984
- Bebauungsplan Nr. 160-66 genehmigt am 02.03.1956

Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mehr der geplanten Neubebauung überein, sodass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

### **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Mit der Festsetzung als Urbanes Wohngebiet (MU) wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

## 6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 17.11.2017.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 16.12.2017.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018.

## 7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

### 7.1. Private Stellungnahme

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgebracht. In dieser wurden im Wesentlichen Anregungen im Hinblick auf die bestehende und künftige Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebiets, die uneingeschränkte Erreichbarkeit der vorhandenen Hofzufahrt des Einwenders sowie auf die Gründung der Neubebauung am Bestandsgebäude vorgebracht.

Der Hinweis auf der Gründung am bestehenden Bausubstanz wird dahingehend berücksichtigt, dass im Durchführungsvertrag ein Beweissicherungsverfahren gefordert wird. Die bestehende und künftige Parkplatzsituation an der Magirusstraße werden gesondert behandelt. Die Hofzufahrt wird durch die Neubebauung nicht tangiert.

### 7.2. Bürgerinformation

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 10.01.2018 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Nach der Vorstellung des Projektes wurden wenige Fragen aus der Öffentlichkeit vorgebracht, welche im Wesentlichen in zwei Themen untergliedert werden können: Das Besucherparken und das Entfallen der Kita im Quartier.

Die Fragenstellung im Bezug zum Parken hat sich bei mehreren Besuchern als wichtiges Thema herausgestellt. Hierzu haben sich drei Bürger zu Wort gemeldet. Es wurde anhand der Planung auf die vorgesehene Fläche für Besucherparkplätze hingewiesen, darunter auch Parkplätze mit E-Ladesäulen. Desweiteren wurde die Dimension und Lage der geplanten Tiefgarage innerhalb des Plangebiets erläutert.

Bezüglich des Entfalls der Kita wurde nach den Gründen gefragt. Hierbei wurde erläutert, dass der Bedarf durch einen Kita-Neubau an anderer Stelle gedeckt wird.

Durch die bei der Bürgerinformation vorgebrachten Äußerungen waren keine Änderungen am Bebauungsplan erforderlich.

### 7.3. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 12 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- SUB V
- FUG Fernwärme Ulm GmbH

- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Regierungspräsidium Tübingen
- Regierungspräsidium Freiburg
- IHK Ulm
- Feuerwehr Ulm
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)

Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom, des Polizeipräsidiums Ulm, der Fernwärme Ulm, der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, der Unitymedia BW, des Landratsamt Alb-Donau-Kreis, des RP Freiburg, der Feuerwehr Ulm sowie der EBU waren überwiegend nachrichtlicher Natur und führten zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme von SUB V brachte Anregungen im Hinblick auf den im Plangebiet liegenden Altlastenstandort sowie die bereits vorliegende artenschutzrechtliche Stellungnahme vor. Hierzu wurden die vorgeschlagenen Änderungen an der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ergänzt.

Das Regierungspräsidium Tübingen wies auf den in einem Abstand von ca. 300 m - 400 m liegenden Störfallbetrieb hin, zu dem ein entsprechender Achtungsabstand mit einer Wohnbebauung eingehalten werden muss. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Reiling zwischenzeitlich ein Gutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des großen Abstandes zwischen dem Störfallbetrieb und dem Plangebiet mit keiner Gefährdung zu rechnen ist. Eine Änderung an der Planung war daher nicht erforderlich.

Die IHK Ulm brachte hervor, dass aufgrund der bereits im Umfeld bestehenden Nahversorgung großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden wollten. Dies wurde in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen sowie der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig:

- Ergänzung des Hinweises zu Altlasten
- Aufnahme der artenschutzrechtlichen Handlungsempfehlungen
- Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben
- Aufnahme eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im Gehwegbereich entlang der Stichstraße Söflinger Straße
- Ergänzung der Hinweise aus dem Baugrundgutachten in der Begründung
- Änderung des Hinweises zur Schmutz- und Regenwasserbeseitigung entsprechend der Formulierung der EBU
- Verschiebung der internen Verkehrsfläche um 0,5 m in Richtung Norden, sodass die bestehende Fernwärmeleitung vollständig im öffentlichen Straßenraum zum Liegen kommt
- Verschiebung der nördlichen Baulinien um 0,35 m in Richtung Norden aufgrund der Ergänzungen eines Wärmedämmverbundsystems am Bestandsgebäude Söflinger Straße 206
- Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Schallgutachten in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung
- Konkretisierung der Abstandsflächenverkürzung in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

## **8. Sachverhalt**

### **8.1. Ausgangslage**

Das ehemalige Gummi-Welz Areal war bis in die 80er Jahre ein Rückgrat der Ulmer Wirtschaft, verlor aber im Zuge der Umstrukturierungen immer mehr an Bedeutung. Nach der Auslagerung der Firma werden die vorhandenen Gebäude derzeit vermietet und zu unterschiedlichen gewerblichen Zwecken genutzt. Das Gelände rund um Gummi-Welz ist vollflächig versiegelt, Aufenthaltsqualitäten existieren praktisch nicht. Die Gebäude selbst sind zum Großteil marode und in ihrer Substanz nicht erhaltenswert.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baublocks zwischen Söflinger Straße und Magirusstraße. Die Grundstücke sind derzeit im östlichen Bereich entlang der Magirusstraße mit 1- bis 3-geschossigen Gewerbebauten mit vorwiegend Flachdächern bebaut. Im westlichen Bereich, zur Söflinger Straße orientiert, befinden sich die Bestandsgebäude 204 und 206, bestehend aus einem 3-geschossigen Wohngebäude und einem 4-geschossigen Geschäftsgebäude mit Flachdachausbildung.

Im Osten grenzt die Verkehrsfläche der Magirusstraße sowie im Westen ein Verkehrsstich der Söflinger Straße an. An der Ecke Söflinger Straße besteht seit 2012 der Neubau des Gebäudes Söflinger Straße 200 mit 4 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung.

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.

### **8.2. Geplante Neugestaltung**

Ziel ist die Entwicklung eines ersten Bauabschnittes des geplanten urbanen Stadtquartiers. Die Bebauung im ersten Bauabschnitt besteht aus einem L-förmigen Baublock und den Bestandsgebäuden Söflinger Straße 204 und 206, die saniert werden; wobei die Söflinger Straße 206 um zwei Geschosse aufgestockt werden soll. Die Neubauten sind mit fünf Vollgeschossen geplant. Entlang der Magirusstraße ist zusätzlich ein Staffelgeschoss vorgesehen. In den Gebäuden ist vorwiegend eine Wohnnutzung mit einzelnen Gewerbeeinheiten an der Magirusstraße vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereit gestellt.

### **8.3. Spezieller Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde parallel zum Bebauungsplan eine artenschutzfachliche Stellungnahme durch das Büro Schreiber erarbeitet.

Eine erste Begehung hat keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ergeben. In den Bebauungsplan wurde jedoch der in der artenschutzfachlichen Stellungnahme vorgeschlagene Handlungsbedarf an den Bestandsgebäuden übernommen. Störungen angrenzender artenschutzrechtlich relevanter Arten durch die Abbrucharbeiten werden nicht als erheblich im Sinne von § 44 BNatSchG beurteilt

### **8.4. Immissionsschutz**

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Anforderungen an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt werden. Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan und in die Begründung entsprechend eingearbeitet.

#### 8.5. Baugrunduntersuchung

Zur Abschätzung und Einstufung des anzutreffenden Baugrundes wurde vom GeoBüro Ulm eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten kam zu der Erkenntnis, dass zur Trockenhaltung des Gebäudes alternativ entweder eine Dränung mittels Dränagerohren in Kombination mit einer Abdichtung gegen nicht stauendes Sickerwasser oder eine Abdichtung des Kellers gegen drückend wirkendes Wasser z.B. mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt werden muss.

#### 9. **Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.2018 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 09.04.2018 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.