

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	30.06.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 278/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie
Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 5.1 - 5.12)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6.1 - 6.8)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nur elektronisch	(Anlage 7.1 - 7.13)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf 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. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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, § 13a, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 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 m² 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 mit 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 Gebiet (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.
- d) Auslegungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.05.2018.
- e) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung in der Südwestpresse am 12.05.2018.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2018 bis einschließlich 29.06.2018.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

Folgende 8 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Feuerwehr Ulm
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU)

Die Stellungnahmen der Leitungsträger und der Feuerwehr waren überwiegend nachrichtlicher Natur und lediglich für den späteren Bauablauf relevant. Sie führten zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans. Des Weiteren wurde in den Inhalten auf die jeweiligen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg beinhaltet geotechnische Hinweise, die für den Bauablauf relevant sind und ebenfalls während der frühzeitigen Beteiligung bereits genannt wurden. Die Stellungnahme des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt weist auf bekannte Altlasten im Boden des Plangebietes hin.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sowie der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan notwendig:

- Entfernung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Westen des Geltungsbereiches und Ausbildung als öffentliche Verkehrsfläche
- Einfügen einer Artenliste für Bäume unter Punkt 1.7.1.1.
- Einfügen von Artenschutzrechtlichen Empfehlungen unter Punkt 3.8.

Durch die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein erneuter materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

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 bereitgestellt.

8.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde parallel zum Bebauungsplan eine artenschutzfachliche Stellungnahme durch das Bio-Büro Schreiber vom 09.03.2017 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 relevanten Arten durch die Abbrucharbeiten werden nicht als erheblich im Sinne von § 44 BNatSchG beurteilt.

Der Vorschlag von SUB V im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, Nistkästen für Mauersegler anzubringen, wurde im Bebauungsplan unter 3.8. Artenschutzrechtliche Empfehlungen berücksichtigt.

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 im 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 sind im Gutachten vom 03.04.2018 ersichtlich und wurden in den Bebauungsplan und in die Begründung entsprechend eingearbeitet. Die Untersuchung hat gezeigt, dass an relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte teilweise überschritten werden, weshalb passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

8.5. Baugrunduntersuchung

Zur Abschätzung und Einstufung des anzutreffenden Baugrundes wurde vom GeoBüro Ulm eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 13.02.2018 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 30.06.2018 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 30.06.2018 können gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.