

Planbereich	Plan Nr.
160	112

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

# **"Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2"**

## **Begründung**

V O R E N T W U R F

Ulm, 24.05.2019

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im südlichen Teil des Plangebiets eine "gemischte Baufläche (Bestand)" sowie im nördlichen Teilbereich eine „gewerbliche Baufläche (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2" wird als "Urbanes Gebiet" gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderte Darstellung angepasst.

## 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.

Der 1. Bauabschnitt (rechtskräftigen Bebauungsplans "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1") befindet sich derzeit in Umsetzung.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 160-92, genehmigt am 19.11.1970. 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 1980er 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 südlich angrenzende Bebauung des 1. Bauabschnitts (rechtskräftiger Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1") befindet sich derzeit in der Umsetzung. Die Bebauung ist mit zumeist 5 Geschossen geplant. Darüber hinaus besteht entlang der Söflinger Straße ein Wohngebäude mit gewerblichen Anteilen im Erdgeschoss und einer Höhe von 4 Geschossen bis zur Traufe sowie 1 bis 2 weiteren Geschossen im Dachraum.

Im Osten grenzt die Verkehrsfläche der Magirusstraße, im Westen die bestehende Wohnbebauung der Griesgasse mit bis zu 4 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung an.

Im weiteren Umfeld liegen 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 Flurstücke Nr. 257/8 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 258/2, 258/3 und 262 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.977 m<sup>2</sup> auf. Dieser liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II".

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Nach Bekanntwerden der Aufgabe der gewerblichen Nutzung wurde von der Stadtplanungsbehörde ein Rahmenplan (GD 342/11) zur Steuerung der Entwicklung des ehemals gewerblich geprägten Gebietes hin zu einem urbanen Stadtquartier mit den folgenden städtebaulichen Zielen 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 geplante Bebauung entwickelt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan für das Gesamtquartier (GD 429/17). Mit dem Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1" wurde im Jahr 2018 das Planungsrecht für den 1. Bauabschnitt beschlossen (GD 278/18)..

Durch den vorliegenden Bebauungsplan folgen nun die Bauabschnitte 2 und 3. Hierzu fand im Sommer 2018 ein Gutachterverfahren mit sechs geladenen Architekturbüros statt. Das Auswahlgremium empfahl für den Bauabschnitt 2 einstimmig die Arbeit des Architekturbüros Seidel für die weitere Bearbeitung. Für den Bauabschnitt 3 wurde die Arbeit des Büros Hochstrasser einstimmig vorgeschlagen. Bei beiden Entwürfen waren Überarbeitungen erforderlich, welche zwischenzeitlich ausgeführt und mit der Stadt Ulm abgestimmt wurden.

Die Bebauung des Bauabschnitts 2 sieht eine Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan vor. Die Bebauung entlang der Magirusstraße ist mit 5 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses geplant. Insgesamt sind ca. 130 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend dazu sind in den Erdgeschossbereichen zur Magirusstraße sowie zum neu entstehenden Quartiersplatz am südwestlichen Ende des Plangebietes gewerbliche Nutzungen (ca. 6 Gewerbeeinheiten) geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt, deren Zufahrt von der neu geplanten Erschließungstichstraße des 1. Bauabschnitts erfolgt.

Das Baufeld des 3. Bauabschnitts soll mit einem in Ost-West-Richtung ausgerichteten Baukörper mit 4 Vollgeschossen überbaut werden. Insgesamt sind 14 Wohneinheiten mit einer Parkierung in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Griesgasse aus geplant.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2" soll nun das Planungsrecht für den 2. und 3. Bauabschnitt geschaffen werden.

## **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. 7.977 m<sup>2</sup> 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 in der Weststadt 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 sowie zum Quartiersplatz 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. 5 BauNVO und des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Ulm. 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 und Gewerbe / Dienstleistung dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Ebenfalls nicht zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gartenbaubetriebe. Hierfür stehen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bereits mehrere Standorte zur Verfügung, welche durch ein zusätzliches Angebot nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

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, Kellerräumen und internen 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.

Im Bereich des Bauabschnitts 2 ist die zulässige Oberkante für die 5-geschossigen Baukörper auf 499,50 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 17,0 m über dem Niveau der derzeit geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH= ca. 482,50 m ü. NN). Die Höhe des Gebäudeteils im Bereich des zusätzlich zur Magirusstraße vorgesehenen Staffelgeschosses beträgt 503,00 m ü. NN was einer relativen Höhe von ca. 20,50 m entspricht.

Für den Bauabschnitt 3 ist eine Höhe von 496,50 m ü. NN festgesetzt, was einer relativen Höhe von 14,59 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH= ca. 481,91 m ü. NN) entspricht.

Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 1,10 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 den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, bei den geplanten Baukörpern untereinander sowie zum Flurstück Nr. 260/1 im Nordosten des Plangebiets nicht gänzlich eingehalten werden.

Die bei dem Wettbewerb prämierte Neubauplanung sieht eine Fortführung der städtisch geprägten Quartiersrandbebauung vor. Ebenfalls orientiert sich diese Bebauung am städtebaulichen Rahmenplan für die gesamte Entwicklung des Bereichs zwischen Söflinger Straße und Einsteinstraße.

Aufgrund der Abstände zwischen den geplanten Gebäuden sind auch bei den verkürzten Abstandsflächen die Belichtung mit Tageslicht, sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Ebenfalls werden aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung des Flurstücks Nr. 260/1 nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt. Die weitere Entwicklung auf Grundlage des Rahmenplans (429/17) auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr.260/1 wurde berücksichtigt.

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsflächen an den entsprechenden Fassadenseiten (siehe Planeintrag) festgesetzt. Für die übrigen Fassadenseiten gilt nach wie vor die Abstandflächenregelung der LBO mit 0,4 H der anrechenbaren Wandhöhe.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind 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 Süden von der Magirusstraße aus über einen verkehrsberuhigten Bereich, welcher bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1" planungsrechtlich gesichert ist. Im Norden ist das Plangebiet von der Einsteinstraße aus an die Griesgasse angebunden.

Die internen Erschließungsstraßen werden überwiegend als Fußgängerbereiche geplant. Damit kann sichergestellt werden, dass die Quartiersinnenbereiche frei von Autos gehalten werden. Zudem befindet sich im südwestlichen Bereich ein Quartiersplatz, welcher die Aufenthaltsqualität im Quartier deutlich erhöht. Im nordöstlichen Bereich ist das Plangebiet durch einen Fußweg an die Magirusstraße angebunden.

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen unter den jeweiligen Bauabschnitten nachgewiesen. Die Zufahrten erfolgen für die Tiefgarage des Bauabschnitts 2 über den verkehrsberuhigten Bereich im Süden des Plangebiets. Die Zufahrt für den Bauabschnitt 3 von der Griesgasse aus.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die Vorhabenträgerin stimmt zum Baugenehmigungsverfahren einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit der Stadtplanung und der Sanierungstreuhand einvernehmlich ab. Der Vorentwurf des Freiflächengestaltungsplans wird bis zur öffentlichen Auslegung als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt.

## 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. 7.977 m<sup>2</sup> 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 § 2a 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 wurde parallel zum Bebauungsplan durch das Bio-Büro Schreiber ein artenschutzfachliches Gutachten mit Datum vom 09.03.2017 erarbeitet. Die durchgeführten Begehungen haben keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ergeben. Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind nicht beeinträchtigt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) waren nicht notwendig.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten wurden, wie im Gutachten vom 09.03.2017 festgelegt, zwei weitere Gebäude (Magirusstraße 28 und 32) untersucht (Ergänzung von 02.01.2019). Auch diese beiden Häuser wiesen keine Quartiere geschützter Arten auf.

Da die gesamten Gebäude mittlerweile abgerissen wurden, werden keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen mehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Artenschutzgutachten vom 09.03.2017 formulierte Artenschutzrechtliche Empfehlung (Anbringen von Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten an den Fassaden der neu geplanten Gebäude) wurde unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

## 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 Müllbehälter, für die Freiflächengestaltung, für die Nutzung von Sonnenenergie und für Abstandsflächen definiert.

## 6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Trafostation notwendig. Zudem ist in Hinblick auf die angestrebte Entwicklung im Quartier gemäß Rahmenplan (GD 429/17) die Verlagerung einer bestehenden Trafostation mit überörtlicher Relevanz vom Flurstück Nr. 261 in das Quartier erforderlich. Aufgrund der zentralen Versorgungsfunktion für das Plangebiet und geeigneter Leitungstrassen wird die Trafostation im Bereich des geplanten Quartiersplatzes angesiedelt. Der exakte Standort der Trafostation wird in Abstimmung mit der Stadt Ulm sowie der SWU Netze GmbH bis zur öffentlichen Auslegung festgelegt.

## 6.9 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an den verkehrlich stark belasteten Verkehrsflächen der Magirusstraße sowie im weiteren Umfeld der Einsteinstraße und der Söflinger Straße wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens äquivalent zum 1. Bauabschnitt eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung wird bis zur öffentlichen Auslegung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

## 6.10 Altlasten / Baugrundgutachten

### 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.

### Baugrundgutachten

Zur Abätzung und Einstufung des anzutreffenden Baugrundes wurde vom GeoBüro Ulm eine Baugrunduntersuchung vom 13.02.2018 durchgeführt. Das Gutachten kam zu dem Erkenntnis, dass zur Trockenhaltung der Gebäude 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.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 7.977 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,0 %)</b>
davon: Urbanes Gebiet (MU)	ca. 5.783 m <sup>2</sup>	( 72,5 %)
Verkehrsflächen	ca. 2.194 m <sup>2</sup>	( 27,5 %)

### 7.2 Kosten

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