

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	24.10.2019		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.11.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 358/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2" - Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Entwurf Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1-5.16)
(Freianlagenplan und Bauabschnitt 2)
Schmid und Rauh Landschaftsarchitekten,
Architekturbüro Seidel
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Bauabschnitt 3) (Anlage 6)
Architekturbüro Hochstrasser
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten (Anlage 7.1 - 7.8)
Äußerungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung
 - 1 Schallgutachten **nur elektronisch** (Anlage 8)
 - 1 Artenschutzfachliche Stellungnahme (Anlage 9)
nur elektronisch
 - 1 Protokoll der Bürgerinformation (Anlage 10)
nur elektronisch

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2" vorgebrachten Äußerungen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2" vom 15.10.2019 (Anlage 2) zu beschließen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das ehemalige Gummi-Welz-Areal war bis in die 1980er Jahre ein prosperierender Gewerbestandort, verlor aber im Zuge von betriebsinternen Umstrukturierungen immer stärker an Bedeutung. Nach der Auslagerung der Firma wurde das vorhandene Gelände interimsmäßig zu unterschiedlichen gewerblichen Zwecken vermietet.

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 entworfen. Auf dieser Grundlage fand ein städtebauliches Gutachterverfahren im Sommer 2017 statt. Mit dem Ergebnis wurde der Rahmenplan innerhalb des Planungsumgriffs überarbeitet (GD 429/17).

Die Bebauung des Bauabschnitts 2 sieht dabei eine Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan vor. Die Bebauung entlang der Magirusstraße ist mit 6 Vollgeschossen 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) bzw. eine soziale Einrichtung (KITA) geplant.

Die südlich angrenzende Bebauung des 1. Bauabschnitts (rechtskräftiger Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 1") befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren. 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 sowie 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.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

3. Geltungsbereich

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 m² auf und liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II". Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 160-92 genehmigt am 19.11.1970

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 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.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 25.06.2019.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 06.07.2019.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.07.2019 bis einschließlich 20.08.2019.
- d) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.07.2019 bis einschließlich 20.08.2019.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Die Firma "MUNK Bauen & Wohnen GmbH" beabsichtigt als Vorhabenträgerin die Grundstücke des ehemaligen Gummi-Welz-Areals neu zu bebauen.

7.2. Geplante Neugestaltung

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 eingeladenen Architekturbüros statt. Das Auswahlgremium empfahl einstimmig für den Bauabschnitt 2 die Arbeit des Architekturbüros Seidel für die weitere Bearbeitung. Für den Bauabschnitt 3 wurde die Arbeit des Büros Hochstrasser einstimmig vorgeschlagen. Bei beiden Arbeiten waren Überarbeitungen erforderlich, welche zwischenzeitlich eingearbeitet und mit der Stadt Ulm abgestimmt wurden.

Die Bebauung des Bauabschnitts 2 sieht dabei eine Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan vor. Die Bebauung entlang der Magirusstraße ist mit 6 Vollgeschossen 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) bzw. eine soziale Einrichtung (KITA) geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt, deren Zufahrt von der neu geplanten Erschließungsstichstraße 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.

Die Beschlüsse zur Wohnungsbaudebatte, die seit 2011 getroffen werden, greifen nicht in der Abwendungsvereinbarung des Vorkaufsrechts von 2010. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt dennoch, in der Blockrandbebauung entlang der Magirusstraße auf freiwilliger Basis 14 geförderte Wohnungen mit einer Laufzeit von 15 Jahren zu errichten.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

8.2. Bürgerinformation

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.07.2019 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Nach der Vorstellung des Projektes wurden Fragen aus der Öffentlichkeit vorgebracht, welche im Wesentlichen in folgende Themen untergliedert werden können:

- Das Besucherparken / und geplante E-Ladesäulen im öffentlichen Raum
- Die Gestaltung des Quartiersplatzes
- Die Lage der geplanten Trafostation und die Einschätzung der dadurch auftretenden Lärmimmissionen
- Anzahl der Bäume im öffentlichen Raum
- Das Entfallen der Kita innerhalb des Quartiers
- Die Art des geplanten Gewerbes
- Verkehrsknoten an der Griesgasse

Die Fragenstellung im Bezug zu Besucherstellplätze hat sich bei mehreren Anwohnern als wichtiges Thema herausgestellt. Es wurde anhand der Planung auf die vorgesehene Fläche im 1. Bauabschnitt und entlang der Magirusstraße hingewiesen. Die vorhandene ÖPNV-Anbindung wurde in diesem Zusammenhang betont.

Es wurde erläutert, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens ein Freianlagenplan als Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne vorgelegt wird. Es wird unter anderem ein Konzept zum Quartiersplatz erarbeitet und zum Auslegungsbeschluss vorgelegt. Hier wird auf die zu erzielenden Aufenthaltsqualität für die Bewohner Wert gelegt. Die neue Trafostation wird gestalterisch ebenso am Platz integriert. Einen Bürger hat die Pflanzung von weiteren Bäumen im öffentlichen Raum angeregt.

Das Entfallen der Kita wurde kritisiert. Hierzu wurden der Sachstand und die neue Einschätzung zum Bedarf erläutert. Dabei wurde auf die aktuelle Prüfung zum Standort einer Kita im Quartier hingewiesen. Es wurde ebenso nach der Art des geplanten Gewerbes gefragt. Diesbezüglich wurde erläutert, dass dies zum Teil abhängig von der Vermarktung ist. Richtung Quartiersplatz wäre jedoch ein Cafe oder ein Büro vorstellbar.

Es wird befürchtet, dass die Verkehrssituation am Knotenpunkt Griesgasse verschlechtert wird. Die im Rahmenplan vorgesehene Planung sieht eine Ausweitung des Straßenraumes in diesem Bereich vor. Der Anzahl der Wohneinheiten im 3.BA beträgt 14 WE. Es ist davon auszugehen, dass keine wesentliche Veränderung an den Verkehrszahlen an der Griesgasse erfolgen wird.

Nach Rücksprache mit der SWU gehen von der Trafostation keine wahrzunehmenden Lärmimmissionen aus.

Durch die bei der Bürgerinformation vorgebrachten Äußerungen wurde eine Baumreihe im öffentlichen Raum ergänzt.

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

Folgende 8 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Polizeipräsidium Ulm
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG), 2 Schreiben
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Zentrale Planung Unitymedia
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

Die Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Ulm, der Unitymedia und der Feuerwehr Ulm sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

Die beiden Stellungnahmen der FUG beziehen sich auf die Lage der Versorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen und die mögliche Konfliktsituation zwischen dem vorhandenen Kraftwerk und der geplanten Wohnnutzung. Die FUG fordert aus diesem Grund die Erstellung eines Schallgutachtens, um nicht nur den Verkehrslärm, sondern auch die umliegenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Im Nachgang an die Stellungnahme wurde durch das Ingenieurbüro BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, bei der sämtlich im Umfeld liegenden Gewerbebetriebe sowie das Heizkraftwerk der FUG berücksichtigt wurden. Die dabei ermittelten Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen an den jeweiligen Gebäudefassaden) wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheit setzt voraus, dass zur Einhaltung von Lärmrichtwerten geeignete Lärmschutzmaßnahmen, und für anfallende Altlasten ein entsprechendes Entsorgungskonzept eingeplant wird.

Hierzu wurde wie oben beschrieben eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet; die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg beinhaltet geotechnische Hinweise, die für den Bauablauf relevant sind.

Die SWU weist darauf hin, dass sich auf dem Grundstück eine Leuchtstelle und ein Beleuchtungskabel der Stadt Ulm befinden, welche umgelegt werden müssen. Des Weiteren wird auf die vorhandene private Trafostation hingewiesen, die zurückgebaut werden muss.

Dies wird bei der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen sowie der Gebäudeplanung berücksichtigt.

Die EBU schreibt in ihrer Stellungnahme, dass das Plangebiet im Mischsystem entwässert wird und ein ca. 160 m langer Abwasserkanal in der Erschließungsstraße erforderlich ist. Die Planung, der Bau und die Übergabe dieses Kanals sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

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

- Ergänzung der schallschutztechnischen Festsetzungen in den Bebauungsplan entsprechend der schalltechnischen Untersuchung
- Festsetzung des Quartiersplatzes als öffentliche Grünfläche
- Anpassung des Standortes der geplanten Trafostation
- Aufnahme von 4 weiteren Baumstandorten in Verlängerung der Griesgasse
- Festsetzung des nördlichen Grundstücksbereichs als Urbanes Gebiet entsprechend der künftigen Nutzung gemäß Rahmenplan (vorher Verkehrsfläche)
- Anpassungen der Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne (Gebäudeteil entlang der Magirusstraße)
- Anpassung der Artenliste (Bäume)

9. Schallschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit Stand vom 08.10.2019 erstellt.

An den relevanten Immissionsorten werden die Immissionswerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet eingehalten. Zudem ergeben sich keine neuen, unzumutbaren Einschränkungen für die bestehenden Gewerbe.

Die relevanten Immissionsorte werden nach den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV (2)) vom 12. Juni 1990 werden an einigen Immissionsorten ebenfalls überschritten.

Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nach BauGB erforderlich.

10. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2019 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 24.10.2019 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.