

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 11.11.2020  
Geschäftszeichen SUB III-Rz  
Beschlussorgan Stadtentwicklungsverband Sitzung am 17.12.2020 TOP  
Ulm/Neu-Ulm  
Behandlung öffentlich ZD

---

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße"  
-Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)  
1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2)  
1 Erläuterungsbericht (Anlage 3)  
1 Artenschutzgutachten AGL Ulm (Anlage 4)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbepark Blaubeurer Straße" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 11.11.2020 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Christ

---

Mitzeichnung:  
Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Ulm

---

Mitzeichnung:  
Organisationseinheit Datum Unterschrift  
OB Neu-Ulm

---

BM 3, C3  
SAN, VGV

---

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung und nachhaltigen Weiterentwicklung des nördlich der Blaubeurer Straße gelegenen Gewerbestandes aufgestellt. Ein großflächiges, brachliegendes Grundstücksareal der ehemaligen Firma Moco innerhalb des Plangebietes steht zur Umnutzung und Neustrukturierung an. Die Gebietsentwicklung bietet die Chance, das großräumige Gebiet angesichts immer knapper werdender Gewerbeflächen in Ulm als attraktiven Gewerbestandort zu sichern, neu zu ordnen und städtebauliche Missstände, die sich über Jahrzehnte entwickelt haben, zu beseitigen. Direkt angrenzende gewerbliche Flächen sollen in den Planumfang mit einbezogen werden und bestehendes Baurecht hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen an die heutigen Anforderungen und die Planungsziele der Stadt Ulm angepasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Nutzungen wie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen werden, die die Umsetzbarkeit der gewünschten Entwicklung verhindern bzw. negativ beeinflussen und die im Konflikt zum Märkte- und Vergnügungstättenkonzept der Stadt Ulm stehen.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 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. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) mit Inkrafttreten am 1. August 2019.

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem heutigen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm

Flurstücke Nr.:

Teilbereich aus 4000/19, 1562/2, 1562/3, 1562/4, 1563, 1566, 1566/1, 1566/2, 1567, 1567/1, 1567/2, 1567/3, 1567/4, 1567/5, 1567/6, 1567/7, 1567/8, 1567/9, 1567/10, 1567/11, 1568, 1569, 1571, 1572 (Blaubeurer Straße), 1572/2, 1572/3, 1572/5, 1573, 1574, 1575, 1575/1, 1576, 1577, 1578/2, 1601/1, 1601/2, 1601/3, Teilbereich aus 4000/20 (Beringerstraße), Teilbereich aus 4000/6

Teilbereich aus 1601 (Blaubeurer Straße B 28), Teilbereich aus 1629/4 (Magirusstraße)

und Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen

Flurstücke Nr.:

Teilbereich aus 426 (Blaubeurer Straße B 28), Teilbereich aus 313 (Magirusstraße)

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplanvorentwurfs (Anlage 2) dargestellt.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße" ersetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 141.1/22 (= 164/26a) "Blaubeurer Straße - Jägerstraße", in Kraft getreten am 28.10.1965
- Bebauungsplan Nr. 141.1/24 "Blaubeurer Straße - westlich der Beringerbrücke", in Kraft getreten am 15.01.1976
- Bebauungsplan Nr. 141.1/25 "Blaubeurer Straße", in Kraft getreten am 10.08.1978
- Bebauungsplan NR. 141.1/ 27 "Blaubeurer Straße -Ost", in Kraft getreten am 06.03.1997
- Bebauungsplan 141.1/ 30 "Fachmarktzentrum nördlich der Blaubeurer Straße", in Kraft getreten am 17.01.2017
- Bebauungsplan Nr. 164/ 41 "Blaubeurer Straße - Magirusstraße - Einsteinstraße - Jägerstraße (Teil 1)" in Kraft getreten am 29.01.1998

## **5. Sachverhalt**

### **5.1. Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand "Gewerbebetriebe" dar.

Zudem wird im Flächennutzungsplan die Entwicklungsmöglichkeit von großflächigem Einzelhandel als langfristiges Entwicklungsziel unter der Voraussetzung des Nachweises der Verträglichkeit, vornehmlich durch Raumordnungsverfahren, dargestellt. Im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wurde am 07.05.2013 der Beschluss über das Kommunale Märktekonzept für Ulm gefasst. Danach ist eine Ansiedlung sowohl von großflächigem, zentrenrelevanten Einzelhandel sowie von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich künftig auszuschließen.

Es ist ein Gewerbegebiet geplant. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5.2. Rahmenplan und Sanierungsgebiet**

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung von großen, brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Molfenter GmbH & Co wurde am 30.09.2014 (GD 308/14) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt ein Rahmenplan beschlossen. Dieser sieht eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Beringerstraße zur Magirusstraße und eine weitere untergeordnete Erschließung nach Westen vor, um eine kleinteiligere und bedarfsorientierte Parzellierung des großräumigen Areals zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt auf der Rahmenplanung auf und bezieht angrenzende Grundstücke mit ein. Aktuelle Entwicklungen wie der Abbruch der Beringerbrücke oder die Aufgabe des Industriegleises an der Magirusstraße für das Kohlelager der FUG nach Inbetriebnahme des neuen BHKW spätestens Ende 2022 finden Berücksichtigung.

Teile des Bebauungsplangebietes liegen im Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Nördlich der Blaubeurer Straße" (Gemeinderat 16.12.2015, GD 525/15), welches dem Sanierungsgebiet Dichterviertel angegliedert ist. Eines der vorrangigen Ziele ist es, den Gewerbebestandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Einerseits können Bauflächen für die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus dem Dichterviertel zur Verfügung gestellt werden, andererseits können attraktive Standortbedingungen für bereits ansässige Betriebe, aber auch für neu anzusiedelnde Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen, für die bisher keine Flächen in der Nähe der Ulmer Innenstadt bestehen, geschaffen werden.

### **5.3. Strategie "Gewerbe in der Stadt"**

Am 27.06.2017 wurde im Gemeinderat die "Handlungsstrategie Gewerbe" beschlossen (GD 185/17). Zum einen sollen bestehende Gewerbegebiete erhalten und ggfs. weiterentwickelt werden, zum anderen ist in gemischt genutzten Gebieten (sog. Gemengelagen) der Anteil an gewerblichen Nutzungen zu erhalten. Auf gewerblichen Konversionsarealen sollen abhängig von Lage und Einbindung anteilig Flächen für Gewerbe/ Dienstleistung vorgehalten werden.

### **5.4. Kommunales Märktekonzept**

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt des Gemeinderates hat am 07.05.2013 auf Grundlage des Gutachtens von Dr. Donato Acocella / Stadt- und Regionalentwicklung das "Kommunale Märktekonzept für Ulm" (GD 152/13) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, dieses Konzept durch Bebauungspläne in verbindliches Recht umzusetzen.

Neuansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment, unabhängig ob die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit oder darüber liegt, sollen zum Schutz der zentralen und sonstigen integrierten Versorgungsbereiche und der Handelslandschaft der Innenstadt sowie zum Flächenerhalt für "klassisches" Gewerbe am Standort Blaubeurer Straße ausgeschlossen werden.

### **5.5. Vergnügungsstättenkonzept**

Am 26.02.2013 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Baurecht des Gemeinderates der Stadt Ulm das Vergnügungsstättenkonzept für Ulm beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Konzeption durch entsprechende Bebauungspläne in verbindliches Recht umzusetzen.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros u.a.) wurden gutachterlich zwei Zulässigkeitsbereiche definiert. Zum einen sind dies im Innenstadtbereich die strukturstarken Lagen um die Bahnhof- und Hirschstraße, wobei eine Differenzierung nach Geschossen festgelegt wurde; zum anderen ist dies ein Bereich entlang der Blaubeurer Straße. Ferner sollen Bordelle, bordellartige Betriebe und artverwandte Betriebe als Ausnahme ausschließlich in dem definierten Zulässigkeitsbereich an der Blaubeurer Straße möglich sein. Dieser definierte Zulässigkeitsbereich "Blaubeurer Straße", ist damit begründet, dass bereits ein sehr hoher Anteil gewerbegebietsuntypischer Nutzungen (vor allem großflächiger Einzelhandel, diverse Vergnügungsstätten, Fast-food-Restaurants) vorhanden ist und es sich insofern nicht um ein schützenswertes Gewerbegebiet im klassischen Sinne handelt. Der Zulässigkeitsbereich erstreckt sich aufgrund der vorhandenen Bordellbetriebe an der Westecke Blaubeurer Straße/ Beringerstraße auch über einen kleinen Teilbereich östlich der "kleinen" Blaubeurer Straße und ragt damit in das Plangebiet.

### **5.6. Bestand**

Das Plangebiet ist ein bebautes, gewerblich geprägtes Areal.

Im Norden befinden sich weitläufige Gleisanlagen der Deutschen Bahn. An der Nordostseite des Plangebietes liegt die Zufahrt zum FIBA der DB (Fahrzeuginstandhaltungs-, Behandlungs- und Abstellanlage). Östlich des Plangebietes liegt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einem Baumarkt, einem Fachmarktzentrum und dem Möbelhaus IKEA. An der südöstlichen Ecke befindet sich ein Eros-Center. Westlich schließt ein Autohaus an. Im Süden befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Blaubeurer Straße (B 28) das Blautal-Center, diverse Gewerbebetriebe und Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Plangebiet selber ist sowohl städtebaulich als auch funktional stark heterogen. Neben klassischen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben wie Heizungs- und Sanitärfirmen sind eine Boulderhalle, Gastronomie und Fahrradhändler, ein Drogeriemarkt, eine Spielhalle u.a. vorzufinden.

## **6. Bebauungsplan**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 13,12 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

### Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Zonierung und inhaltliche Ausdifferenzierung des Gewerbegebiets zur Sicherung der übergeordneten städtebaulichen Ziele, die sich aus dem Kommunales Märktekonzept, Vergnügungsstättenkonzept und der Gewerbebestategie ableiten

### Maß der baulichen Nutzung

- zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Mindestanzahl an Vollgeschossen
- Höhe der baulichen Anlagen in m ü. N.N.

### Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenzen
- Baulinien entlang der Blaubeurer Straße

### Bauweise

abweichende Bauweise

### Erschließung

- neue Erschließungsachse in Fortführung der Beringerstraße in Richtung Magirusstraße mit einer Seitenerschließung nach Westen, Verkehrskreisel im Bereich Beringerstraße, umfassender Umbau des Verkehrsknotens Blaubeurer Straße / Magirusstraße, Radwegausbau
- Anpassungs- und Verbesserungsmöglichkeiten an bestehenden Erschließungsflächen der Beringerstraße und Magirusstraße
- Überplanung der "kleinen" Blaubeurer Straße

### Grünordnung

- Festsetzung von Baumstandorten und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Randeingrünung im Norden zur Bahn als Ruderalfläche
- Begrünung von Flachdächern

Für den Bebauungsplan wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Teil der Grünordnungsplanung aufgestellt. Eventuell erforderliche Ausgleichsflächen werden bis zum Auslegungsbeschluss ermittelt.

Das Büro AGL- Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Ulm wurde mit einem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beauftragt. Die Erfassung von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Heuschrecken erfolgte 2017. Als Ersatz von Brutplätzen und Quartieren an Gebäuden werden CEF - Maßnahmen vorgeschlagen, die zum Teil aufgrund der Abbruchmaßnahmen für die Altlastensanierung im Bereich nördlich der "kleinen" Blaubeurer Straße bereits erfolgt sind. Maßnahmenvorschläge des Gutachters werden im weiteren Verfahren geprüft. Es ist vorgesehen, Auflagen bzw. Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu integrieren.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Es soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbepark Blaubeurer Straße" in der Fassung vom 11.11.2020 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Erläuterungsbericht vom 11.11.2020 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des SUN.