



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	07.03.2022		
Geschäftszeichen	SUB III - Re		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.03.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 032/22

---

Betreff: Grundsatzbeschluss Blautalcenter

Anlagen: 1 Lageplan (Anlage 1)  
1 Entwicklungskonzept (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen und den Grundsatzbeschluss zu fassen.
2. Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehen zuzustimmen.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM <sub>3</sub> , C <sub>3</sub> , OB	Eingang OB/G
	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Die Fondimmobilie Blautalcenter (BTC) wurde Ende 2021 von dem langjährigen Eigentümer H.F.S. Deutschland 12 an die Blautal Grundstücks GmbH veräußert, die zur HLG Gesellschaft zur Entwicklung von HandelsCentren mbH Co. KG gehört. Das Unternehmen besitzt bundesweit langjährige Erfahrung mit komplexen Projekten und entwickelt und errichtet seit mehr als 25 Jahren nicht nur gewerbliche Immobilien mit dem Schwerpunkt Einzelhandel, sondern strukturiert diese auch in gemischt genutzte Liegenschaften um.

Seit Eröffnung des Blautalcenters im Jahr 1998 hat es tiefgreifende Veränderung der Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel gegeben, die über die Jahre eine Leerstandsquote im Center von zuletzt bis zu 30 % bewirkt haben. Bundesweit ist die Entwicklung von dezentral gelegenen Fachmarktzentren rückläufig. Die bestehenden Sortimentsbegrenzungen, die mit Blick auf die gesamtstädtische Handelssituation vereinbart wurden, erschweren die Situation für den Standort. Trotz einer aufwendigen Sanierung des Mallbereichs und des Umbaus des FoodCourts in jüngerer Zeit verlor das Center in den letzten Jahren weiterhin an Attraktivität. Weitere Modernisierungstätigkeiten und Umstrukturierungsmaßnahmen werden das Center absehbar nicht zukunftsfähig machen können.

Nicht zuletzt die Auswirkungen von Covid-19 und die sich damit beschleunigende Entwicklung des Onlinehandels geben den Ausschlag für den neuen Eigentümer, eine neue Perspektive für das Gesamtareal zu entwickeln, die sich in mehreren Entwicklungsabschnitten vollzieht. Eine mittel- bis langfristige Perspektive, das Center in der jetzigen Form weiter zu betreiben, zeichnet sich hingegen nicht ab. Vielmehr wird sich in den nächsten zwei Jahren die Leerstandsquote durch die Entwicklungen im Einzelhandel und durch das Auslaufen von Mietverträgen potenziell noch erhöhen.

In Hinblick auf die Anstrengungen der Stadt zur Neugestaltung und Attraktivierung der innerstädtischen Geschäftslage rund um die Hirsch- und Bahnhofstraße und auf die neu entstandenen Einzelhandelsflächen der Sedelhöfe in integrierter Innenstadtlage ist die geplante Entwicklung ein konsequenter Schritt zur Neuausrichtung der gesamtstädtischen Einzelhandelslandschaft und zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Der neue Eigentümer und Vorhabenträger hat die Absicht, die gesamte Grundstücksfläche von über 60.000 m<sup>2</sup> in ein belebtes Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Gewerbe, Büro, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen, Freizeit- und Finesseinrichtungen mit integrierten Mobilitätskonzepten umzubauen. Zudem soll das Potential des südlich angrenzenden Grün- und Uferbereiches der Kleinen Blau dazu genutzt werden, Verbindungen ins Quartier herzustellen und die Freiflächenausstattung in diesem Bereich der Stadt zu stärken.

### **2. Ausgangslage**

#### **2.1. Grundstück**

Das Grundstück Blaubeurer Straße 95, Flst. Nr. 314 liegt südlich der west-ostgerichteten Hauptverkehrsachse Blaubeurer Straße und erstreckt sich von der Jägerstraße bis zur Magirusstraße. Im Süden schließen die uferbegleitenden Grünflächen der Kleinen Blau an. Das Areal hat eine Flächengröße von rund 6,6 ha.

## 2.2. Bestehendes Planungsrecht

Im Bereich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan "Blaubeurer Str. - Magirusstraße-Einsteinstraße - Jägerstraße" (Nr. 164.41), rechtsgültig seit 29.01.1998. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zu Baugrenzen, maximalen Traufhöhen und einer maximalen Grundflächenzahl definiert.

Der Bebauungsplan wurde mit einem Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag flankiert, um die Erschließungsmaßnahmen und Kostentragungen zwischen den damaligen Investor und der Stadt zu regeln. Ferner wurden darin die Nutzungsbegrenzungen der Verkaufsflächen je nach Sortiment entsprechend den bebauungsplanbegleitenden raumordnerischen Gutachten festgeschrieben.

Im Flächennutzungsplan ist dementsprechend eine Sondergebietsfläche ausgewiesen.

## 3. Entwicklungskonzept "Blau.Quartier" und Städtebau

Das Areal des Blautalcenters soll in einem anvisierten Zeitraum von rund 3 - 10 Jahren stufenweise von einem dezentralen, autonomen Handelskomplex in ein vielfältiges, kleinteiligeres und gemischt genutztes Quartier als Pendant zu dem südlich der kleinen Blau gelegenen Stadregal entwickelt werden.

Quasi als "Initialzündung" soll - nach Vorstellung des Investors bis 2025 - zunächst im östlichen Bereich ausgehend von der Magirusstraße ein erster Baustein unter Teilerhalt der Bausubstanz entwickelt werden (siehe 4.1). Im Nachgang soll auch die westlich angrenzende Bausubstanz abgebrochen und in weiteren Bauabschnitten nach und nach ein neues Quartier errichtet werden. Die Stadteingangslage am westlichen Grundstücksrand könnte dabei eine besondere städtebauliche Betonung erfahren.

Neben robusteren Nutzungen zu den umgebenden, stark befahrenen Straßen und gewerblichen Arealen soll nach Süden entlang der Kleinen Blau verstärkt Wohnnutzung entstehen. Angestrebt wird ein Anteil von ca. 60 % Wohnen mit einem 30-prozentigen Anteil an gefördertem Wohnungsbau entsprechend den wohnungsbaupolitischen Beschlüsse des Gemeinderates.

Da die Bausubstanz des Bestandsgebäudes nach wie vor sehr solide ist, plant der neue Eigentümer, im Sinne der Nachhaltigkeit alles zu erhalten, was in einem künftigen Nutzungskonzept verwertbar ist. Aufgrund der Lage im Bereich der Talau des Blautals wurde seinerzeit die über 41.000 qm große Tiefgarage auf Pfählen gegründet, Diese aufwändige Struktur soll daher in Gänze erhalten werden. Eine erste statische Überprüfung ergab, dass mittels Verdichtung des Stützenrasters eine zusätzliche Lastabtragung möglich ist und Neubauten auf der bestehenden Baustruktur aufgesetzt werden können. Diese zusammenhängende Parkebene hat den Vorteil, dass künftig fast der gesamte Individualverkehr in der Untergeschossebene stattfindet; das Erdgeschoss könnte somit weitestgehend autofrei organisiert werden und bliebe den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Die Ausweitung und Aufwertung des öffentlichen Grünbereichs entlang der Kleinen Blau mit einer großzügigeren Geh- und Radwegachse und die Einbeziehung von Grün- und Wegestrukturen ins Quartier wird ein wesentlicher Aspekt der Neuplanung sein, ebenso die Vernetzung des Quartiers mit den öffentlichen Wegeverbindungen in den umgebenden Stadtraum. Besonderer Wert soll auf die Entstehung großzügiger Vegetationsräume und auf eine wesentliche Verbesserung des Mikroklimas auf dem bis dato größtenteils versiegelten Grundstück gelegt werden.

Parallel zur städtebaulichen Entwicklung ist ein Mobilitätskonzept mit nutzerfreundlichen und umweltverträglichen Multi-Use-Konzepten und einem zentralen HUB (Knotenpunkt für verschiedene Verkehrsmittel / -angebote mit digitaler Vernetzung und Einbindung baulicher und städtischer Infrastrukturen) geplant. Die vorhandene Infrastruktur in Form von Trafos in der Tiefgarage, die der bisherigen Handelsnutzung zugeordnet waren, kann eine ausreichende Stromversorgung für den Ausbau der Elektromobilität z.B. für Ladesäulen gewährleisten.

## **4. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **4.1. Ausgangssituation und Lage Einzelhandel**

Aufgrund laufender Mietverträge sollen zunächst Einzelhandelsflächen im östlichen Teil des Bestandsgebäudes zusammengezogen werden. Die Grenzen der bestehenden Sortimentsbeschränkungen werden davon nicht berührt. Vielmehr bleibt der Flächenanteil hinter den möglichen Verkaufsflächen zurück, was durch vertragliche Regelungen abgesichert werden soll.

Die geplante Konzentration der verbleibenden Handelsflächen im Erdgeschoss der östlichen Gebäudeteile wird seitens der Verwaltung begrüßt. Aus stadtplanerischer Sicht ist es sinnvoll, diese Nutzungsstrukturen stadteinwärts in Richtung bereits bestehender Handelslagen anzusiedeln. Auf diese Weise sollen die übrigen Flächen von Bindungen durch bestehende Mietverträge freigemacht werden.

### **4.2. Lage des östlichen Baufeldes innerhalb des Abstandsradius eines Störfallbetriebes**

In unmittelbarer Nachbarschaft östlich der Magirusstraße befindet sich ein der Störfallverordnung unterliegendes Pflanzenschutzmittellager, Magirusstraße 7 - 9. Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes gemäß § 50 BImSchG hatte die Stadtverwaltung 2017 ein Gutachten beauftragt. Danach bedarf es ausgehend von der Lagerstelle eines Sicherheitsabstandes von 144 Metern für die in der Verordnung definierten schutzbedürftigen Nutzungen. Eine Umsiedlung des Lagers wird von dessen Eigentümer und der Stadt gemeinsam angestrebt und aktiv vorangetrieben. Die Verlagerung wird jedoch Zeiträume über den Planungshorizont der ersten Bauabschnitte hinaus in Anspruch nehmen, so dass die aus der Störfallverordnung resultierende Problematik zu berücksichtigen ist.

Im Umfeld einer potentiellen Störfallanlage ist bei Planungen die sogenannte Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen. Die Richtlinie bedeutet insbesondere für die bestehende Gemengelage jedoch nicht, dass ein Bauvorhaben generell unmöglich ist, auch wenn der ermittelte "angemessene Abstand" unterschritten wird. Vielmehr ist gutachterlich nachzuweisen, dass den Sicherheitsanforderungen auf andere Weise genüge geleistet wird.

Da das Baufeld Ost des "Blau.Quartier" größtenteils innerhalb des Abstandsradius liegt, hat der Vorhabenträger ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Bei der weiteren Betrachtung ist zwischen schutzbedürftigen und nichtschutzbedürftigen Nutzungen zu unterscheiden. Daher ist beispielsweise eine Wohnbebauung, die zu den schutzbedürftigen Nutzungen gehört, ggf. nur eingeschränkt möglich, solange der Störfallbetrieb besteht. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in die weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Verfahren einfließen.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Das Areal muss aufgrund seiner Größenordnung und bestehender vertraglicher Bindungen zwischen Eigentümer und Mietern in verschiedene Bauabschnitte gegliedert werden.

Die Planungen für den ersten, östlichen Bauabschnitt gehen von einem überwiegenden Erhalt der Gebäudesubstanz aus. Über den dort konzentrierten Handelsflächen im Erdgeschoss sollen im 1. Obergeschoss Büronutzungen angesiedelt werden. Der Entfall der in den beiden Geschossabschnitten befindlichen Stellplätze kann durch den bestehenden großen Überhang an Stellplätzen an anderer Stelle aufgefangen werden. Auf der energetisch zu ertüchtigenden zweigeschossigen Bestandsstruktur sind mehrgeschossige Neubauten vorgesehen; aufgrund der Lastbegrenzung der Tiefgarage soll dies in Holz- bzw. Holzhybridbauweise erfolgen. Hier sind zusätzliche Büroflächen und, soweit möglich, Wohnnutzungen geplant.

Wegen der unterschiedlichen Planungs- und Realisierungszeiträume der Baufelder wird der Vorhabenträger für das erste Baufeld im Osten das bereits mit der Grundkonzeption betraute Architekturbüro Maas & Partner, Münster weiterbeauftragen. Zur Qualitätssicherung soll diese Vorplanung in einem kooperativen Planungsprozess über Werkstattgespräche mit einem Experten aus dem Ulmer Gestaltungsbeirat sowie Mitgliedern der Verwaltung diskutiert werden. Das Verfahren dient dem intensiven fachlichen Austausch, bei dem Rahmenbedingungen und Standards für die weitere Entwicklung definiert werden. Das Ergebnis des Entwurfsprozesses soll schließlich die Basis für ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren sein.

Für den deutlich größeren, westlich anschließenden Planungsabschnitt soll zunächst ein städtebaulicher Masterplan entwickelt werden. Dies soll auf dem Wege eines im weiteren Prozess näher zu definierenden kooperativen Workshop-Verfahrens mit mehreren Planungsteams geschehen. Aufgrund der vielen komplexen Rahmenbedingungen u.a. durch die Wiederverwendung der bestehenden baulichen Struktur erscheint ein solcher Planungsprozess zielführender als ein klassisches Wettbewerbsverfahren. Unter Berücksichtigung der Planungen für den zeitlich vorangestellten östlichen Bauabschnitt und der Baustrukturen im Untergeschoss sollen Lösungsansätze für ein in Stufen zu realisierendes Gesamtkonzept erarbeitet werden. Die Ergebnisse des Workshop-Verfahrens sollen anschließend in einem iterativen Prozess mit der Stadtgesellschaft bzw. in den politischen Gremien diskutiert werden. Der städtebaulichen Masterplan bildet die Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung. Grundsätzliches Ziel ist es, durch Abschnittsbildung eine Vielfalt an Baustrukturen und Architektursprachen im Sinne eines lebendigen Quartiers zu gewährleisten und stereotypen Baustrukturen vorzubeugen.

Im Zuge der Baurechtschaffung bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplanes. Für die Bauleitplanung sind durch den Vorhabenträger diverse Gutachten (u.a. Lärm- und Verkehrsgutachten, Artenschutzgutachten, Störfallgutachten) zu erbringen, die im weiteren Verlauf mit den entsprechenden Fachabteilungen abgestimmt werden müssen. Nicht zuletzt muss der bestehende städtebauliche Vertrag grundlegend überarbeitet und an die neuen Planungsziele angepasst werden.