

**Einfacher Bebauungsplan  
M 92.3/1 „Wiley-Mitte, IT-Campus, 1. Teiländerung“,  
Stadtteil Ludwigsfeld**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB bestehend aus:

**A. Präambel**

**B. Zeichnerischer Teil**

B.1 Planzeichnung

B.2 Zeichenerklärung

B.3 Verfahrensvermerke

**C. Textteil**

C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

**D. Begründung zum Bebauungsplan**

## A. Präambel

Die Stadt Neu-Ulm erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

# Einfacher Bebauungsplan M 92.3/1 „Wiley-Mitte, IT-Campus, 1. Teiländerung“, Stadtteil Ludwigsfeld

## Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen, mit den jeweils bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

## **B. Zeichnerischer Teil**

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans ist Bestandteil der Satzung.

### **B.1 Planzeichnung**

Maßgeblich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 vom 16.06.2025.

### **B.2 Zeichenerklärung**

Die Zeichenerklärung dient der Erläuterung des Planinhalts und teilt sich auf in planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.

### **B.3 Verfahrensvermerke**

Die Verfahrensvermerke enthalten die wesentlichen Daten zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens mit Angabe der gesetzlichen Fristen.

## C. Textteil

### C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### 2. Deklaratorische Festsetzung

Unberührt bleibt vorhergehender Festsetzungen:

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes M 92.3/1 „Wiley-Mitte, IT-Campus, 1. Teiländerung“ behalten die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“, für die keine Änderung erfolgte, weiterhin ihre Gültigkeit.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.

##### 3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

##### 3.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

##### 3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 i.V.m. § 21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

##### 3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung als absolute Höhe über Normalhöhe-Null festgesetzt und bezieht sich auf die Gebäudeoberkante (Oberkante Attika).

Eine Überschreitung um bis zu 1,5 m durch Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist zulässig.

Als Ausnahme darf die festgesetzte Höhe durch betrieblich notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Absauganlagen), Technikräume sowie Aufzugschächte und Treppenhäuser um bis zu 2,5 m überschritten werden.

## D. Begründung zum Bebauungsplan

### Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
  - 1.1 Anlass
  - 1.2 Planerfordernis
2. Angaben zum Bestand
  - 2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage
  - 2.2 Lage, Größe und Geltungsbereich
  - 2.3 Bestandssituation
  - 2.4 Erschließung
3. Planinhalt
  - 3.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung
  - 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Hinweise zur Bauausführung
5. Verfahren/Umweltprüfung
6. Gutachten
7. Flächenangaben

### 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

#### 1.1 Anlass

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neu-Ulm hat am 02.02.2023 den Bebauungsplan M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm vom 24.02.2023 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 beschlossen, das Verbandsgebiet um die Fläche des Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ zu erweitern.

Die Planungsziele des Bebauungsplans M 92.3 zur Entwicklung eines Standorts für Unternehmen aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnik haben weiterhin Bestand.

Die im Bebauungsplan M 92.3 festgesetzte Gewerbefläche „GE 1“ an der Kreuzung Europastraße/Memminger Straße konnte zwischenzeitlich vermarktet werden und wird

von einem IT-Unternehmen mit einem ca. 26 Meter hohen, sechsgeschossigen Bürogebäude sowie einem ca. 19 Meter hohen, sechsgeschossigen Parkhaus bebaut. Im Bereich der südlich gelegenen Gewerbefläche „GE 2“ sollen nach Abschluss der Sanierung von Bodenaltlasten die Stichstraße „Katherine-Johnson-Campus“ angelegt und die übrigen Gewerbegrundstücke bebaut werden.

Bei der Vermarktung der Gewerbegrundstücke im Gebiet „GE 2“ hat sich herausgestellt, dass ein Änderungsbedarf hinsichtlich des im Bebauungsplan M 92.3 zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung besteht.

Zur Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes M 92.3/1 „Wiley-Mitte, IT-Campus, 1. Teiländerung“ erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung einer bedarfsgerechten, urbanen Gewerbebebauung.

## 1.2 Planerfordernis

Im Zuge der Ausarbeitung konkreter Gebäudeplanungen für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes M 92.3 wurde ersichtlich, dass eine maßvolle Erhöhung der städtebaulichen Dichte zu einer besseren Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich beiträgt:

### - Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe

Bei der Gebäudeplanung hat sich herausgestellt, dass die bislang zugelassene Gebäudehöhe von ca. 20,0 m (493,0 m ü. NN) für die beabsichtigten fünfgeschossigen Büroneubauten knapp bemessen ist.

Aufgrund der Nutzungsanforderungen an die Bürogebäude besteht Bedarf an Geschosshöhen bis ca. 4 m. Ausschlaggebend dafür sind hohe Raumhöhen im Büroneubau sowie die Unterbringung der umfangreichen Gebäudetechnik. Zusätzlich zu berücksichtigen sind der notwendige Dachaufbau für Technik, Dämmung, Begrünung sowie Attika/Absturzsicherung für nachgefragte Dachterrassen.

Um den Anforderungen an zukunftsfähige Unternehmensstandorte Rechnung zu tragen und eine effiziente bauliche Grundstücksnutzung zu erleichtern, soll die zulässige Gebäudehöhe um 3,0 m auf ca. 23,0 m (496,0 m ü. NN) erhöht werden.

### - Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse soll von fünf auf sechs erhöht werden. Damit wird einem erhöhten Geschossflächenbedarf Rechnung getragen.

Im Gebiet besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Büroflächen. Zusätzliche Geschossflächen werden benötigt, um weitere der Gewerbenutzung dienende Räume unterzubringen (z.B. Serverräume, Abstellräume, Ver- und Entsorgungsanlagen).

Im Rahmen der angepassten Festsetzungen zur Geschossigkeit (VI) und Gebäudehöhe (ca. 23,0 m) können je nach Bedarf der Gewerbebetriebe bis zu fünf Bürogeschosse mit Geschosshöhen von ca. 4 m errichtet werden. In einem sechsten Geschoss können beispielweise weitere der Gewerbenutzung dienende Räume mit niedrigerer Raumhöhe untergebracht werden (z.B. Technikräume unter dem Dach). Auch untergeordnete Dachaufbauten, die im Stadtbild gestalterisch zurücktreten und daher die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten dürfen, können ein sechstes Vollgeschoss bilden.

Die Zulässigkeit eines sechsten Vollgeschosses eröffnet somit städtebaulich sinnvolle Entwicklungsoptionen für die Gewerbebebauung im Rahmen einer verträglichen Höhenentwicklung.

Ergänzend soll festgesetzt werden, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Mit der Regelungsmöglichkeit nach § 21a Abs. 1 BauNVO wird die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in den Gewerbegebäuden unterstützt.

Die Nichtanrechnung von Garagengeschossen bei der Geschosshöhe trägt dem Umstand Rechnung, dass Garagengeschosse in der Regel deutlich niedriger in Erscheinung treten als Bürogeschosse. (Möglich wären z.B. 3x2,7m hohe Garagengeschosse + 4x3,7m hohe Bürogeschosse in einem ca. 23 m hohen Gebäude.)

Um das städtebauliche Ziel eines hochwertigen Bürostandortes zu erreichen, soll die flächensparende Unterbringung der Stellplätze in oberirdischen Parkgeschossen erleichtert werden. Die Errichtung von Tiefgaragen hat sich als zunehmender Kosten- und Unsicherheitsfaktor für den Büroneubau herausgestellt. Gründe sind die hohen Baukostensteigerungen der letzten Jahre sowie die im Plangebiet festgestellten Bauverhältnisse mit hohen Grundwasserständen.

Gestalterisch können auch oberirdische Parkgeschosse im Gewerbegebiet verträglich eingebunden werden, beispielsweise durch die Begrünung von Parkhausfassaden (wie auf der nördlichen Gewerbefläche „GE 1“ geplant) oder die Integration von Garagengeschossen in Gewerbegebäude mit durchgängiger Fassadengestaltung.

Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse zusätzliche Geschossflächen ermöglicht, auf denen die Gewerbenutzung mitsamt zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze wirtschaftlich und flächeneffizient untergebracht werden können.

#### - Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl

Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl von 3,0 auf 3,5 soll die effiziente bauliche Nutzung der begrenzten Grundstücksflächen erleichtern.

Bei der Gebäudeplanung hat sich ein entsprechender Bedarf zur erhöhten baulichen Ausnutzung der vorhandenen Fläche gezeigt.

Die moderate Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer bedarfsgerechten Gewerbebebauung. Die effiziente bauliche Ausnutzung der vorhandenen Innenentwicklungsfläche trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB bei.

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der Erkenntnisse erforderlich, die sich bei der Konkretisierung des städtebaulichen Rahmens in konkreten Gebäudeplanungen gezeigt haben. Bei grundsätzlicher Beibehaltung der Zielsetzung zur Entwicklung eines Unternehmensstandortes für die IT-Branche, ermöglichen die angepassten Maßfestsetzungen eine weiterhin bedarfsgerechte und zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung.

Um eine städtebaulich hochwertige Bebauung des Plangebietes in absehbarer Zeit gewährleisten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der einfache Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

## 2. Angaben zum Bestand

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

#### Regionalplan Donau-Iller

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Regionalplans Donau-Iller (2024), wonach die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (Z 6 der allgemeinen Siedlungsentwicklung).

#### Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Neu-Ulm als Gewerbefläche dargestellt.

Der einfache Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 24.02.2023.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan M 92.3/1 „Wiley-Mitte, IT-Campus, 1. Teiländerung“ enthält gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Änderungen in Bezug auf

- die zulässige Gebäudehöhe,
- die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse,
- die Geschossflächenzahl.

Die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit (Unberührtheit vorhergehender Festsetzungen).

### 2.2 Lage, Größe und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans M 92.3/1 „Wiley-Mitte, IT-Campus, 1. Teiländerung“ umfasst eine ca. 9.979 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks Nr. 931/4. Er beinhaltet den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ mit der festgesetzten Gewerbegebietsfläche „GE 2“.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ludwigsfeld zwischen Memminger Straße im Westen und Wileystraße im Osten.

Die Umgebung ist geprägt durch weitläufige Verkehrs- und Grünflächen (Europastraße, Memminger Straße, Sport- und Freizeitpark Wiley) sowie großmaßstäbliche gewerbliche Nutzungen und Sondernutzungen (u.a. Mehrzweckhalle, Kino, Gastronomie, Hochschule, private Sportanlagen und Verkaufsflächen).

### 2.3 Bestandssituation

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ ab dem Jahr 2023 wurden die im Plangebiet ehemals bestehenden Mannschaftsunterkünfte der US-Army aus den 1950er/60er Jahren abgebrochen. Seitdem liegt die Fläche brach und weist neben Wiesenflächen nur spärlichen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf.

Im nächsten Schritt ist eine Sanierung von Bodenaltlasten geplant, anschließend soll die Herstellung der Erschließung über den Stichweg „Katherine-Johnson-Campus“ erfolgen.

Das Gelände ist weitgehend eben mit einer Geländehöhe von ca. 473,0 m ü. NN.

## **2.4 Erschließung**

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind durch die Erschließungsanlagen des Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ erschlossen.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung**

Die grundsätzlichen Planungsziele des Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ zur Entwicklung eines Standorts für Unternehmen aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnik haben weiterhin Bestand.

Zugunsten einer bedarfsorientierten, flächensparenden und zukunftsfähigen Gewerbebebauung soll ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung mit urbaner städtebaulicher Dichte ermöglicht werden.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ werden die zulässige Gebäudehöhe, die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl für das Plangebiet moderat erhöht.

Damit wird den aktuellen Anforderungen an Büroneubauten Rechnung getragen, die sich bei der weiteren Ausarbeitung der städtebaulichen Planung gezeigt haben.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans M 92.3/1 beziehen sich ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans M 92.3, für die keine Änderung erfolgt, behalten ihre Gültigkeit (Unberührtheit vorhergehender Festsetzungen).

Die städtebauliche Abfolge von einer höheren Gebäudeentwicklung am Quartiersauftakt an der Kreuzung Europastraße / Memminger Straße hin zu einer nach Süden etwas niedrigeren, aber gleichwohl urbanen Bebauung bleibt bestehen.

Das zugelassene Maß der baulichen Nutzung erleichtert die effiziente und flächensparende Grundstücksausnutzung für eine zeitgemäße Gewerbebebauung.

### **3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO wird mit 496,0 m ü. NN festgesetzt. Bei dem vorhandenen, weitgehend ebenen Geländeniveau auf einer Höhe von ca. 473,0 m ü. NN sind damit ca. 23,0 m hohe Gebäude möglich.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um 3,0 m erhöht. Die Erhöhung trägt den Bedarfen an eine zeitgemäße Gewerbebebauung Rechnung, die sich bei der weiteren Ausarbeitung der städtebaulichen Planung in Gebäudeplanungen für die einzelnen Grundstücke gezeigt haben. Insbesondere wird durch die neue Gebäudehöhe die Ausbildung größerer Geschosshöhen um ca. 4,0 m erleichtert, die im Büroneubau aufgrund großer Raumhöhen und zur Unterbringung der umfangreichen Gebäudetechnik benötigt werden. Darüber hinaus werden der notwendige Dachaufbau für Technik, Dämmung, Begrünung sowie Attika/Absturzsicherung für nachgefragte Dachterrassen berücksichtigt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird weiterhin in Meter über Normalhöhe-Null angegeben, damit die Höhenfestsetzung bei äußerer Betrachtung auf allen Grundstücken gleichermaßen wirksam ist.

Die ermöglichte Gebäudehöhe von ca. 23,0 m ist 10,0 m niedriger als die im Bebauungsplan M 92.3 für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „GE 2“ zugelassene Gebäudehöhe von ca. 33,0 m. Die Höhenstaffelung ist städtebaulich begründet in der Schaffung eines sichtbaren Quartierseingangs mit größerer Höhenentwicklung an der weitläufigen Kreuzung Europastraße / Memminger Straße. Auch wenn das höchste tatsächlich errichtete Gebäude im Gewerbegebiet „GE 2“ bislang mit einer Höhe von ca. 26,0 m hinter der planungsrechtlich maximal möglichen Höhe von ca. 33,0 m zurückbleibt, besteht ein sichtbarer Höhenunterschied zwischen den Gebieten „GE 1“ und „GE 2“. Die Festsetzungen für das Gebiet „GE 1“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan M 92.3/1 nicht geändert, somit ist auch eine spätere Aufstockung im Gebiet „GE 1“ nicht ausgeschlossen.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m durch Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird zugelassen, um die Nutzung der erneuerbaren Energien zu unterstützen.

Eine Überschreitung um bis zu 2,5 m durch betrieblich notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Absauganlagen), Technikräume sowie Aufzugschächte und Treppenhäuser wird als Ausnahme festgesetzt, um den spezifischen Anforderungen an der Gewerbenutzung dienenden Anlagen besser entsprechen zu können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans M 92.3 sowie örtliche Bauvorschriften zur Begrünung und Gestaltung der Dachflächen bleiben unberührt und behalten ihre Gültigkeit. Somit gilt auch, dass sämtliche Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,5 m zur Dachkante einhalten müssen, um im Verhältnis zu den Hauptbaukörpern im Stadtraum gestalterisch zurückzutreten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Mindestmaß von drei und einem Höchstmaß von sechs festgesetzt.

Im Vergleich zum Bebauungsplan M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ wird das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse von fünf auf sechs erhöht. Damit wird einem erhöhten Geschossflächenbedarf Rechnung getragen.

Im Gebiet besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Büroflächen. Zusätzliche Geschossflächen werden benötigt, um weitere der Gewerbenutzung dienende Räume unterzubringen (z.B. Serverräume, Lagerräume, Ver- und Entsorgungsanlagen).

Im Rahmen der angepassten Festsetzungen zur Geschossigkeit (VI) und Gebäudehöhe (ca. 23,0 m) können je nach Bedarf der Gewerbebetriebe bis zu fünf Bürogeschosse mit Geschosshöhen von ca. 4 m errichtet werden. In einem sechsten Geschoss können beispielsweise weitere der Gewerbenutzung dienende Räume mit niedrigerer Raumhöhe untergebracht werden (z.B. Technikräume unter dem Dach, die baurechtlich als Vollgeschoss gelten). Auch untergeordnete Dachaufbauten, die im Stadtbild gestalterisch zurücktreten und daher die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten dürfen, können ein sechstes Vollgeschoss bilden.

Die Zulässigkeit eines sechsten Vollgeschosses eröffnet somit städtebaulich sinnvolle Entwicklungsoptionen für die Gewerbebebauung im Rahmen einer verträglichen Höhenentwicklung.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Mit der Regelungsmöglichkeit nach § 21a Abs. 1 BauNVO wird die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in den Gewerbegebäuden unterstützt.

Die Nichtanrechnung von Garagengeschossen bei der Geschoszahl trägt dem Umstand Rechnung, dass Garagengeschosse in der Regel deutlich niedriger in Erscheinung treten als Bürogeschosse. (Möglich wären z.B. 3x2,7m hohe Garagengeschosse + 4x3,7m hohe Bürogeschosse in einem ca. 23 m hohen Gebäude.)

Um das städtebauliche Ziel eines hochwertigen Bürostandortes zu erreichen, soll die flächensparende Unterbringung der Stellplätze in oberirdischen Parkgeschossen erleichtert werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen hat sich als zunehmender Kosten- und Unsicherheitsfaktor für den Büroneubau herausgestellt. Gründe sind die hohen Baukostensteigerungen der letzten Jahre sowie die im Plangebiet festgestellten Baugrundverhältnisse mit hohen Grundwasserständen.

Gestalterisch können auch oberirdische Parkgeschosse im Gewerbegebiet verträglich eingebunden werden, beispielsweise durch die Begrünung von Parkhausfassaden (wie auf der nördlichen Gewerbefläche „GE 1“ geplant) oder die Integration von Garagengeschossen in Gewerbegebäude mit durchgängiger Fassadengestaltung.

Die festgesetzte Geschossigkeit ist städtebaulich verträglich. Auf der nördlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche „GE 1“ im Bebauungsplan M 92.3 sind bis zu sieben Vollgeschosse zulässig. Dort wurden bereits ein sechsgeschossiges Bürogebäude und ein sechsgeschossiges Parkhaus errichtet.

Die Möglichkeit zur Errichtung von bis zu sechs Vollgeschossen (ggf. zuzüglich Garagengeschosse) trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Das festgesetzte Mindestmaß von drei Vollgeschossen dient der Sicherstellung einer effizienten Flächennutzung sowie der Erreichung des städtebaulichen Ziels eines urbanen Wirtschaftsstandorts in innenstadtnaher Lage.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 3,5 festgesetzt.

Im Vergleich zum Bebauungsplan M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ wird die GFZ von 3,0 um 0,5 erhöht. Die Erhöhung der GFZ erfolgt in einem Zuge mit der Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Insgesamt ist durch die getroffenen Festsetzungen eine effizientere Grundflächennutzung möglich.

Die festgesetzte GFZ ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO von 2,4 wird durch die festgesetzte GFZ überschritten. Im städtebaulichen Kontext des innenstadtnahen Standorts mit großmaßstäblichen gewerblichen Nutzungen und Sondernutzungen sowie weitläufigen Verkehrs- und Grünflächen ist die ermöglichte bauliche Dichte verträglich. Nachteilige Auswirkungen sind in dem Gewerbegebiet bei Einhaltung der übrigen rechtlichen Anforderungen (u.a. bauordnungsrechtliche Abstandsflächen, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Begrünung der Grundstücksflächen, Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser) nicht zu erwarten.

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Im Vergleich zum Bebauungsplan M 92.3 Wiley-Mitte, IT-Campus“ wird die GRZ unverändert festgesetzt. Damit wird weiterhin dem Orientierungswert für die Obergrenze in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO entsprochen und eine effiziente bauliche Nutzung der innerörtlichen Fläche ermöglicht. Weiterhin wird für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,9 eingeräumt. Damit wird in der innenstadtnahen Lage eine effiziente Flächenausnutzung, auch unter Berücksichtigung der besonderen baulichen Anforderungen für spezialisierte Gewerbebetriebe, ermöglicht. Weiterhin wird durch die Überschreitungsmöglichkeit die Errichtung von Tiefgaragen unterstützt (, soweit bautechnisch und wirtschaftlich sinnvoll). Die grünordnerischen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan M 92.3 bleiben unberührt und behalten ihre Gültigkeit. Somit ist sichergestellt, dass auch vor dem Hintergrund der hohen städtebaulichen Dichte die natürlichen Bodenfunktionen sowie stadtklimatischen Anforderungen (insb. Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser) im erforderlichen Umfang gewahrt bleiben.

Insgesamt dient die moderate Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung der effizienten baulichen Ausnutzung der vorhandenen Innenentwicklungsfläche. Die effiziente Nutzung innerörtlicher Baupotenziale trägt als Alternative zur Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB bei.

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der Erkenntnisse erforderlich, die sich bei der Konkretisierung des städtebaulichen Rahmens in konkreten Gebäudeplanungen gezeigt haben. Bei grundsätzlicher Beibehaltung der Zielsetzung zur Entwicklung eines Unternehmensstandorts für die IT-Branche, ermöglichen die angepassten Maßfestsetzungen eine weiterhin bedarfsgerechte und zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung.

Um eine städtebaulich hochwertige Bebauung des Plangebietes in absehbarer Zeit gewährleisten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die maßvolle Erhöhung der städtebaulichen Dichte ist am konkreten Standort städtebaulich verträglich. Die Umgebung ist bereits durch große Baukörper geprägt (u.a. Mehrzweckhalle „Ratiopharm Arena“, Kino „Dietrich Theater“ und Hochschule).

Die zugelassene Gewerbebebauung ist eine angemessene Ergänzung des städtebaulichen Umfeldes und bildet eine räumliche Fassung der weitläufigen Verkehrs- und Grünflächen.

Unter Einhaltung des bestehenden Rechtsrahmens (u.a. bauordnungsrechtliche Abstandsflächen, Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen, Versickerung von Niederschlagswasser) sind von dem zugelassenen Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die beabsichtigte städtebauliche Abfolge von einer höheren Gebäudeentwicklung am Quartiersauftakt an der Kreuzung Europastraße / Memminger Straße hin zu einer nach Süden etwas niedrigeren, aber gleichwohl urbanen Bebauung bleibt bestehen.

Für die Gewerbegebietsfläche „GE 1“ (zulässige Geschossigkeit VII, Gebäudehöhe ca. 33,0 m, Geschossflächenzahl 4,0) ist weiterhin eine höhere städtebauliche Dichte zugelassen als für die Fläche „GE 2“ (neue Geschossigkeit VI, Gebäudehöhe ca. 23,0 m, GFZ 3,5).

Die bereits realisierte Bebauung der Fläche „GE 1“ überragt mit einer Höhe von ca. 26,0 m die auf der Fläche „GE 2“ zulässige Bebauung und bildet einen städtebaulich angemessen Quartiersauftakt.

Insgesamt ermöglicht die Bebauungsplanaufstellung eine städtebaulich hochwertige Entwicklung der innenstadtnahen Potenzialfläche.

### **3.2.2 Unberührtheit vorhergehender Festsetzungen**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes M 92.3/1 „Wiley-Mitte, IT-Campus, 1. Teiländerung“ behalten die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“, für die keine Änderung erfolgte, weiterhin ihre Gültigkeit.

## **4. Hinweise zur Bauausführung**

Auf die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise zum Bebauungsplan M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ wird hingewiesen.

## **5. Verfahren/Umweltprüfung**

Der vorliegende einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und damit der Innentwicklung.
- Bei Durchführung des Bebauungsplanes wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.979 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Betrieben im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, in denen gefährliche Stoffe vorhanden sind, begründet. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine derartigen Betriebe vorhanden.

Angaben zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt werden in den Bebauungsplandokumenten M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ und M 92.3/1 „Wiley-Mitte IT-Campus, 1. Teiländerung“, insbesondere deren Begründung und zugehörigen Gutachten, behandelt.

Die Festsetzungen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans M 92.3/1 „Wiley-Mitte IT-Campus, 1. Teiländerung“ beziehen sich ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung. Im Vergleich zum überlagerten Bebauungsplan M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ bleiben der räumliche Umgriff der Bauflächen sowie die Art der baulichen Nutzung unverändert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 6. Gutachten

Es wird darauf hingewiesen, dass zur zulässigen Bebauung im Rahmen des überlagerten Bebauungsplans M 92.3 „Wiley-Mitte, IT-Campus“ (in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 24.02.2023) Gutachten zu den Themen Artenschutz, Baugrund, Verkehr und schalltechnische Belange bestehen.

Zum vorliegenden einfachen Bebauungsplan M 92.3/1 „Wiley-Mitte IT-Campus, 1. Teiländerung“ bestehen keine Gutachten.

## 7. Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9.979 m<sup>2</sup>.

Stadt Neu-Ulm, 16.06.2025  
Dezernat 3 – Stadtplanung

Ausgefertigt:  
Neu-Ulm, den .....

.....  
Katrín Albsteiger  
Oberbürgermeisterin