

Planbereich	Plan Nr.
140	64

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Uhlandstraße Ost“

Begründung

Ulm, 30.09.2022

Bearbeitung

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als eine "Gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Uhlandstraße Ost“ wird als "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Ulmer Heimstätte eG (uh) verfolgt das Ziel, ihre Gebäude entlang der östlichen Uhlandstraße auf den Flurstücken Nr. 1734/7 und 1734/8 abzubauen und durch eine neue Wohnbebauung mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu ersetzen. Überlegungen einer Sanierung der Bestandsbebauung wurden aufgrund baulicher Themen, wie beispielweise Brandschutz, barrierefreie Erschließung und energetische Standards aufgegeben. Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes zur Schaffung von zusätzlicher Raum war ebenso statisch aufwändig und in Verhältnis unwirtschaftlich.

Grundlage für die Planung stellt der Entwurf des Büros ZG Architekten aus Ulm dar.

Im geplanten Neubau sollen 62 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit entstehen.

Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17), 2019 (siehe GD 252/19) und 2022 (siehe GD 026/22) durch zusätzliches Baurecht im Zuge der Innenentwicklung neuen Wohnraum im Ulmer Stadtteil Weststadt. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 140/42, genehmigt durch Ministererlass vom 02.12.1950 Nr. V Ho. 5068. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,33 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m². Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ in der Uhlandstraße. Das Plangebiet ist derzeit mit einer zusammenhängenden Gebäudezeile in L-Form mit Ost-West-Ausrichtung bebaut. Am südlichen Gebäudeabschluss befindet sich ein Garagegebäude mit drei Toren. Das Gebäude weist bis zu vier Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses auf und ist mit einem Walmdach ausgebildet. Charakteristisches Merkmal sind die weit über den First ragenden Kamine.

In östlicher, südlicher und westlicher Richtung ist das Grundstück von Wohn- und Geschäftsbauung in Form von drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden umgeben.

Auf der östlichen Grundstücksgrenze schließt in großen Teilen Grenzbebauung an. In nördlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Söflinger Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Söflinger Straße wird derzeit die bis zu sechsgeschossige neue Bebauung im Bereich Söflinger Straße – Kässbohrerstraße fertiggestellt. Auf den Grundstücken beidseits der Kässbohrerstraße sind mehrere größere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1734/7 und 1734/8 sowie Teile der nördlich, südlich und westlich angrenzenden städtischen Straßenverkehrsflächen Flst. Nr. 3058 (Söflinger Straße), Flst. Nr. 1724 (Gneisenaustraße) und Flst. Nr. 1737 (Uhlandstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3.310 m².

4. Übergeordnete Planungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 beschlossenen Sanierungsgebietes „Weststadt II“. Gemäß Sanierungssatzung werden insbesondere die folgenden Sanierungsziele verfolgt:

- Nachhaltige Sicherung der Weststadt als innerstädtisches Wohnquartier,
- Entwicklung einer lebendigen Stadtteilmitte mit breitem Nutzungsspektrum,
- Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der öffentlichen Platz- und Straßenräume,
- Verbesserung der Verkehrssituation,
- Verbesserung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit (Einzel-) Handel und Dienstleistungsbetrieben.

Das vorliegende Vorhaben greift die oben genannten Zielsetzungen auf und setzt diese innerhalb des Plangebietes größtenteils um.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Der Entwurf sieht eine Neubebauung des Plangebiets mit einem zusammenhängenden, an den nordöstlichen und südöstlichen angrenzenden Bestand anschließenden Gebäudekomplex vor, der sich in zwei Baukörper untergliedert: Zur Söflinger Straße hin ist ein „Kopfbau“ mit Flachdach und sechs Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnräumen und dem Treppenaufgang auch Räumlichkeiten für eine kleine Gewerbeeinheit direkt an der Ecke Söflinger Straße / Uhlandstraße. Die eingezogene Blockecke und die sich daraus ergebende Vorfläche nehmen die charakteristische Bebauungsstruktur in diesem Bereich der Söflinger Straße auf. Die Wohneinheiten der oberen Geschosse werden durch einen innenliegenden Laubengang, vom Treppenhaus kommend, erreicht. Insgesamt beinhaltet das Gebäude 16 Wohneinheiten, gegliedert in 2 – 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 58 – 90 m² und einer 5-Zimmer-Wohngruppe mit ca. 160 m² im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind alle mit Terrassen und Loggien ausgestattet.

Südlich an den Kopfbau schließt ein zweiter Baukörper mit Satteldach in L-Form an, der sich der Uhlandstraße zuordnet und einen räumlichen Abschluss im Kreuzungsbereich Uhlandstraße / Gneisenaustraße schafft.

Der zweite Baukörper ist mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen, wobei sich das oberste Vollgeschoss bereits im Dachraum befindet. Der Baukörper wird entlang der Gneisenaustraße bis an die östliche Grundstücksgrenze herangeführt. Im Zuge einer künftigen Neuentwicklung des angrenzenden Grundstücks kann ebenfalls an die Grenze angebaut und somit die quartiersprägende Blockrandbebauung ergänzt werden. Die Baugrenze wurde von der südlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt, damit vor dem Haus über einen bequemen für Fußgängerweg hinaus eine straßenbegleitende Begrünung realisiert und auf lange Sicht weiter fortgeführt werden kann.

Das über Eck verlaufende Gebäude umfasst insgesamt 46 Wohneinheiten, aufgeteilt in 1 – 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 41 – 91 m². Im 4. und 5. Obergeschoss befindet sich geschossübergreifend eine 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 118 m². Im 5. Obergeschoss/Dachspitz sind zusätzlich noch Abstellräume für die Bewohner untergebracht. Die Wohnungen sind mit Terrassen und Loggien versehen.

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt westlich über die Uhlandstraße.

Unter der gesamten neu entstehenden Bebauung entsteht eine Tiefgarage, deren Zufahrt mittels einer Rampe von der Gneisenaustraße aus erfolgt.

Auf der Freifläche im Kreuzungsbereich Uhlandstraße – Söflinger Straße entstehen zwei weitere private oberirdische Stellplätze. Unter der Tiefgaragenebene ist in einem Teilbereich ein zweites Untergeschoss geplant, das die Kellerräume der Bewohner beherbergt.

Für die 62 Wohneinheiten können rund 44 Stellplätze nachgewiesen werden. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die Ulmer Heimstätte (uh) mit dem Vorhaben Uhlandstraße das Ziel verfolgt, ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und rund 60 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umsetzen möchte. Die enormen Kosten eines kompletten zweiten Untergeschosses (unter anderem durch aufwendige Gründungsmaßnahmen gegenüber der östlich unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Bestandsbebauung sowie einer kostenintensiven Zufahrt ins 2. UG und den damit verbundenen Anforderungen an die Bautechnik zur Erfüllung des vollen Stellplatznachweises stehen dieser Zielsetzung entgegen. So würde die Erstellung eines zweiten Untergeschosses die Baukosten pro Stellplatz unverhältnismäßig steigern. Gleichzeitig ist auf Grund des hohen Sozialanteils der Wohnungen davon auszugehen, dass nicht jede Wohneinheit ein KFZ besitzt. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Theodor-Heuss-Platz und Haltestelle an der St. Elisabeth Kirche jeweils in ca. 200 m Entfernung) und über ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Untergeschoss. Die abgängige Bebauung verfügt über keinerlei Stellplätze. Durch die neu entstehenden 44 Stellplätze verbessert sich das Parkierungsangebot im Quartier erheblich gegenüber der aktuellen Situation.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,33 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Planinhalt

7.1 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.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als nicht zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, den Baukörper mit gemischter Nutzungsstruktur zu entwickeln, sieht das Vorhaben an der Ecke Söflinger Straße / Uhlandstraße in dessen Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vor. Städtebauliches Ziel ist es, den Erdgeschossbereich entlang der Söflinger Straße mittels belebender Nutzung wieder zu aktivieren und das Quartier in seiner Nutzungsvielfalt zu stärken.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im 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. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat (vgl. GD 062/13), ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen, kleinflächiger Einzelhandel und

Dienstleistung dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Darüber hinaus werden großflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt, da diese räumlich der umgebenden baulichen Struktur widersprechen würden und ungewollte Konkurrenzangebote für die angrenzende Innenstadt als Einzelhandelszentrum erzeugen könnten.

Des Weiteren werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet ausgeschlossen, da diese ebenfalls mit den vorgesehenen Nutzungen im Gebiet nicht vereinbar sind. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt von Ulm besser geeignete Standorte.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet angestrebte Gebietscharakter spiegelt die angestrebte Nutzungsstruktur für das Sanierungsgebiet Weststadt II wieder, die durch eine Gemengelage aus Wohnen sowie wohnortnahen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt sein soll.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für Urbane Gebiete (MU) auf 0,8 entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Gemäß der Festsetzung darf die maximal zulässige Grundflächenzahl jedoch durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen, Kellerräume und für Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,95 überschritten werden.

Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten nach § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Die tatsächliche Überschreitung der Orientierungswerte resultiert aus der städtebaulichen Absicht das Plangebiet durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Orientierungswerte nicht beeinträchtigt. Die Lage und Ausrichtung der Bebauung ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die maximalen Oberkanten bzw. Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen über NN festgesetzt.

Die festgesetzten Oberkanten der Flachdächer variieren je nach Geschossigkeit zwischen 497,25 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 15,29 m über OK Gelände von 481,96 m über NN) und 501,25 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 19,29 m über OK Gelände von 481,96 m über NN).

Die festgesetzte Traufhöhe des Gebäudes entlang der Uhlandstraße liegt bei 494,95 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 12,99 m über OK Gelände von 481,96 m über NN) und die festgesetzte Firsthöhe bei 502,35 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 20,39 m über OK Gelände von 481,96 m über NN).

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,30 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die festgesetzten Oberkanten (OK, FH, TH) können für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) und für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den Baukörper entlang der Söflinger Straße auf maximal sechs und entlang der Uhlandstraße und Gneisenaustraße auf fünf Vollgeschosse begrenzt, wobei hier das fünfte Vollgeschoss als Dachgeschoss in Erscheinung tritt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Festsetzung einer Baulinie bestimmt. Die Baulinie wird für den Norden und Osten des Flachdachgebäudes festgesetzt, um die Gebäudelinie entlang der Söflinger Straße gestalterisch fortzuführen und zu sichern.

Der geplanten Bebauung entsprechend wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass innerhalb der Baugrenzen eine abschließende Bebauung mit Anschluss an den Bestand zulässig ist.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, Vordächer, Lichtschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes können im östlichen Abschluss des Plangebietes die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1734/8 in Richtung Flurstück Nr. 1737/4 entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans reduziert werden. Hierfür sind jedoch im Bereich der entlang dieser Grundstücksgrenze verlaufenden Wandfläche Öffnungen in der Fassade erst ab 2,50 m Abstand zur angrenzenden Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen zur Wand, zulässig. Der geschlossene Wandflächenanteil mit einem Abstand von weniger als 2,50 m zur angrenzenden Grundstücksgrenze ist nach den geltenden brandschutzrechtlichen Vorgaben gemäß DIN 4102-3 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen) auszubilden.

Diese Verringerung der Abstandsflächen ist aus Sicht der Planverfasser städtebaulich vertretbar, da der rechtskräftige Bebauungsplan „Söflinger – Blücher – Gneisenau – u. Uhlandstraße“ für diesen Bereich gegenüber der Brandschutzwand, auf dem Flurstück Nr. 1737/4, eine Bauverbotszone festsetzt.

Eine Bebauung des Nachbargrundstücks in diesem Überschneidungsbereich ist demnach nicht zulässig. Auch im Falle einer städtebaulichen Neuentwicklung des angrenzenden Grundstücks wäre im Kontext der bestehenden Blockrandstruktur des Quartiers wieder eine Bebauung in ähnlicher

Art und Weise geboten. Darüber hinaus ist aufgrund der Stellung der Gebäude untereinander sowie des ausreichenden Abstandes zu den bestehenden Gebäuden der angrenzenden Grundstücke auch bei den verkürzten Abstandsflächen die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung der angrenzenden Gebäude in ausreichendem Maße gewährleistet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens ist über die angrenzenden Verkehrsflächen der Söflinger Straße im Norden, der Gneisenaustraße im Süden und der Uhlandstraße im Westen gegeben.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage liegt im südöstlichen Plangebiet und bindet an die Gneisenaustraße an. Die Vor- und Nachteile der Zuwegung zur Tiefgarage wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens gegenübergestellt. Ein entscheidender Punkt für die Überlegung der Verortung der Tiefgaragenzufahrt in der Gneisenaustraße war, dass sich diese gegenüber der Söflinger Straße in ihrem Verkehrsaufkommen als besser geeignet herausgestellt hat. Des Weiteren besteht an dieser Stelle eine gute direkte Anbindung an die Söflinger Straße über die Uhlandstraße und an die Wagnerstraße über die Yorck- oder Scharnhorststraße.

Die Verkehrssituation wurde zudem vom Ulmer Büro Modus Consult erfasst und beurteilt mit folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der verhältnismäßig geringen Veränderungen in der Verkehrsnachfrage infolge des Bauvorhabens und der einbahnstraßenbedingten Verteilung der Ziel- und Quellverkehre wird für die Verkehrssituation im angrenzenden Straßennetz keine nachhaltige bzw. spürbare Veränderung erwartet.“

Die geplante Anbindung der Tiefgarage ist in der Gneisenaustraße vorgesehen. Dabei ist darauf zu achten, dass entsprechende Sichtfelder auf den bevorrechtigten Gehweg und die Gneisenaustraße berücksichtigt werden (Planung Außenanlagen und Verkehrsraumgestaltung). In diesem Zusammenhang ist das angrenzende Cafe Adelbert mit entsprechendem Kundenaufkommen zu beachten.

In Anbetracht der geplanten Stellplatzanzahl und überwiegender Wohnnutzung wird die konzipierte einspurige Tiefgaragenrampe mit Regelung durch Wechsellichtzeichenanlage als funktional beurteilt. Durch die beengte straßenräumliche Situation kann es bei der Tiefgarageneinfahrt zeitweise zu Wartezeiten kommen. Dies wird jedoch aufgrund des insgesamt vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens in der Gneisenaustraße als vertretbar angesehen. Bei der angrenzenden Anordnung der Parkplätze im Straßenraum ist auf die notwendigen fahrgeometrischen Anforderungen bei der Tiefgaragenein- und ausfahrt zu achten.“

Unter den beiden Baukörpern ist eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen geplant. Auf der Freifläche im Kreuzungsbereich Uhlandstraße – Söflinger Straße entstehen zwei weitere private oberirdische Stellplätze.

Unter der Tiefgaragenebene, die überwiegend für das Abstellen von PKW, Fahrrädern und für die Haustechnik genutzt wird, sind in einem zweiten deutlich kleineren Untergeschoss die Bewohnerkeller verortet.

Auf Grund des Grundstückszuschnitts und der östlich unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Bestandsbebauung ist es nur mit enormen Aufwand und hohen Kosten möglich, durchgängig ein zweites Untergeschoss auszubilden. Aufgrund der Zielsetzung des Vorhabens ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen ist es wirtschaftlich nicht möglich alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Für die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens ist deshalb eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO notwendig. Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl ist somit für die Wohnungen geplant.

Nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO ist eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung zuzulassen, soweit die Herstellung bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist.

Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die Ulmer Heimstätte (uh) mit dem Vorhaben Uhlandstraße das Ziel verfolgt, ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und rund 60 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umsetzen möchte. Die enormen Kosten eines kompletten zweiten Untergeschosses (unter anderem durch aufwendige Gründungsmaßnahmen gegenüber der östlich unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Bestandsbebauung sowie einer kostenintensiven Zufahrt ins 2. UG und den damit verbundenen Anforderungen an die Bautechnik) zur Erfüllung des vollen Stellplatznachweises stehen dieser Zielsetzung entgegen. So würde die Erstellung eines zweiten Untergeschosses die Baukosten pro Stellplatz unverhältnismäßig steigern. Gleichzeitig ist auf Grund des hohen Sozialanteils der Wohnungen davon auszugehen, dass nicht jede Wohneinheit ein KFZ besitzt. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Theodor-Heuss-Platz und Haltestelle an der St. Elisabeth Kirche jeweils in ca. 200 m Entfernung) und über ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Untergeschoss. Zudem verbessert sich das Parkierungsangebot im Quartier durch die neu entstehenden 44 Stellplätze beachtlich gegenüber der aktuellen Situation.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangrundstück ist derzeit zu großen Teilen überbaut und durch Flächen für Erschließung versiegelt. Im östlichen und westlichen Plangebiet besteht eine Rasenfläche mit Baumstandorten und Gehölzen.

Zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes sollen die Bereiche, die mit der Tiefgarage unterbaut sind, mit Ausnahme der Flächen für Erschließung sowie für Wege und Terrassenflächen intensiv begrünt werden. Es sind insgesamt sieben Bäume zu pflanzen. Ebenfalls wird festgesetzt, dass die Flachdächer, ausgenommen von Flächen für technische Aufbauten, extensiv zu begrünen sind.

Entlang der Uhlandstraße werden drei zu erhaltende Bäume festgesetzt, die zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch mit heimischen Gehölzen anzulegen sind.

Die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Um eine ansprechende Freiflächengestaltung sicherzustellen, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a 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 hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass der Abbruch des Wohnblocks Umlandstraße 2-8 sowie Söflinger Straße 117 + 119 unproblematisch ist, wenn die Abbrucharbeiten Ende des Sommers stattfinden, zuvor nochmals auf Fledermausquartiere sowie Vogelnester kontrolliert wird und später Ersatzquartiere im Neubau geschaffen werden.

Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen ergriffen werden:

- Kurz vor dem Abbruch sind potenzielle Fledermausquartiere hinter den Fensterläden durch eine fledermauskundige Person zu kontrollieren, ob sie besetzt sind. Falls ja, sind zusätzlich Fledermaus-Spaltenquartiere in die Fassaden des Neubaus zu integrieren. Anschließend sind alle Fensterläden abzuhängen, um zu vermeiden, dass während der Abbrucharbeiten Fledermäuse anwesend sind.
- Beim Neubau sind mind. 4 Mauersegler-Einbaukästen in die Fassade bzw. den Dachüberstand zu integrieren. Bei der Platzierung ist darauf zu achten, dass sich unterhalb der Kästen keine Eingänge, Fenster, Terrassen oder Balkone befinden.
- Die Gehölze im Hinterhof können außerhalb der Brutzeit (ab ca. Mitte August) entfernt werden, soweit keine bebrütenden Nester vorhanden sind.

7.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde vom Büro Modus Consult mit Sitz in Ulm eine Verkehrsuntersuchung mit Stand vom 02.02.2022 erstellt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an der zur Söflinger Straße zugewandten Fassade des Neubauprojektes Beurteilungspegel von bis zu 70/63 dB(A) Tag/Nacht erreicht werden. Hiernach beträgt im Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109 das erforderliche Bau-Schalldämm-

Maß $R'w$ 40 dB. Die Orientierungswerte für die Gebietsnutzung „Mischgebiet“ von 60/50 dB(A) beziehungsweise daraus abgeleitet für die Gebietsnutzung „Urbanes Gebiet“ von 63/50 dB(A) nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau werden somit deutlich überschritten.

Für die zur Umlandstraße gewandten Fassade werden Beurteilungspegel von bis zu 57/49 dB(A) Tag/Nacht ermittelt und es ist nach der DIN 4109 im Lärmpegelbereich II ein Bau-Schalldämm-Maß $R'w$ von 30 dB zu erfüllen.

An den Fassaden zur Gneisenaustraße und zum Innenhof sind Beurteilungspegel im Bereich von bis zu 52/45 dB(A) Tag/Nacht festzustellen. Nach der DIN 4109 beträgt im Lärmpegelbereich I das Bau-Schalldämm-Maß $R'w$ 30 dB.

Die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau werden an der Umlandstraße, zur Gneisenaustraße und zum Innenhof zugewandten Fassaden eingehalten.

An der Fassade des Neubaus zur Söflinger Straße wird als alternative schallschutztechnische Maßnahme eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an die verkehrslärm-abgewandte Seite empfohlen.

Für die entsprechende Fassadenseite mit Lärmpegelbereich IV wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen festgesetzt. An den sonstigen Fassadenseiten mit Lärmpegelbereichen I und II sind keine über den Stand der Technik hinausgehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

7.8 Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro Schirmer aus Ulm im Rahmen einer Baugrundbeurteilung untersucht. Die Baugrundbeurteilung mit Stand vom 19. Mai 2022 gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und hydrologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Vorgaben für die Gründung der künftigen Bebauung und die Ausführung der Baugrube formuliert.

Das untersuchte Areal befindet sich im Blautal und ist daher von jungen, quartären Talfüllungen geprägt. Hierbei handelt es sich um Tallehme, „Kalktuffe“ und organische Böden im höheren sowie um Talkiese im tieferen Bereich. Darunter folgen Erosionsreste der Unteren Süßwassermolasse (Mergel und Sande mit Felslagen), die wiederum von harten Jura-Kalkfelschichten unterlagert werden. Letztere wurden in der Endtiefe der Bohrungen jedoch noch nicht erreicht. Das Untersuchungsgebiet wurde außerdem im Rahmen der früheren Nutzung flächig aufgefüllt. Bei den Auffüllungen handelt es sich überwiegend um schwach sandige bis sandige, teils schwach bis stark kiesige und vereinzelt schwach tonige Schluffe mit einer steifen Konsistenz. Die aufgefüllten Böden enthielten vereinzelt Ziegel- oder Kohlreste.

Die planmäßige Gründungssohle kann jeweils ca. 0,5 m unter den Kellerbodenniveaus angenommen werden. Sie liegt nach den Untersuchungsergebnissen damit beim 2. UG bereits in den Talkiesen, in denen eine Gründung sowohl über Fundamente als auch über eine tragende Bodenplatte problemlos möglich ist. Den Bereichen, in denen kein 2. UG vorgesehen ist, befindet sich das Gründungsniveau hingegen nach den Untersuchungsergebnissen noch in den Tallehmen. Diese Böden sind nicht für die Aufnahme der anfallenden Bauwerkslasten geeignet. Ansonsten ist langfristig mit Setzungen und vor allem bei Lastunterschieden sowie aufgrund der unterschiedlichen Gründungsniveaus mit Setzungsdifferenzen zu rechnen. Im Sinne einer einheitlichen, setzungsarmen Gründung wird daher empfohlen, durchwegs in den gut tragfähigen Talkiesen zu gründen.

7.9 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein-Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext.

Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

Andienungspflicht für nicht verwertbare Abfälle

Für nicht verwertbare Abfälle, insbesondere Baurestmassen aus dem Abbruch bestehender Gebäude, besteht die Überlassungspflicht an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 17 KrWG, soweit die Zuordnungswerte DK 1 der Deponieverordnung (DepV) vorliegen. DK 1-Abfälle sind an der Deponie Donaustetten anzudienen.

Getrenntsamml- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV

Gemäß § 8, Abs. 1 GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle (alle gem. AVV 17, ausgenommen Boden 17 05 ..), die technische Machbar- und wirtschaftliche Zumutbarkeit voraussetzt, nach Stoffströmen getrennt zu sammeln und befördern, sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m³, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.

7.10 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Die Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bebauung ist sichergestellt.

7.11 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 Müllbehälter, für die Freiflächengestaltung und für Werbeanlagen definiert. Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandsflächen getroffen (siehe 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen).

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 3.310 m²	(100 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	ca. 2.463 m ²	(74 %)
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 395 m ²	(12 %)
verkehrsberuhigter Bereich	ca. 412 m ²	(13 %)
öffentliche Parkfläche	ca. 40 m ²	(1 %)

8.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uhlandstraße Ost“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.