



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	14.03.2023		
Geschäftszeichen	SUB		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.05.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 118/23

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Planzeichnung Vorentwurf (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen Vorentwurf (Anlage 3)
 - 1 Begründung Vorentwurf (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf, Architekturbüro Baumschlager Eberle Lustenau (Anlage 5)
 - 1 Schalltechnische Untersuchung vom 28.04.2023, Ingenieurbüro Heine Jud **nur elektronisch** (Anlage 6)
 - 1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 07.06.2021, Büro für Landschaftsökologie Grom **nur elektronisch** (Anlage 7)
 - 1 Baumgutachten vom 31.03.2022, Rolf Hagmayer, Sachverständiger für Garten- und Landschaftsbau **nur elektronisch** (Anlage 8)
 - 1 Geotechnischer Bericht vom 23.02.2023, BauGrund Süd **nur elektronisch** (Anlage 9)
 - 1 Orientierende Gebäudeschadstofferkundung vom 18.08.2021, Arcadis Germany **nur elektronisch** (Anlage 10)
 - 1 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB, BlmA **nur elektronisch** (Anlage 11)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße 119-139“ innerhalb des im Plan vom 28.04.2023 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.

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

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Vorhaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) plant die Neubebauung von zwei Grundstücken und einem Teilgrundstück zwischen der Römerstraße und dem Park „Unterer Kuhberg“ etwa 2 km südwestlich der Ulmer Innenstadt. Das Areal umfasst ca. 0,7 ha.

Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes ist die BlmA im Rahmen der Wohnraumoffensive u.a. für die Bereitstellung von preisgedämpftem Wohnraum zuständig. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die BlmA eine Neuordnung ihrer Liegenschaften an der Römerstraße (Flst. 1991 und 1991/3): Die bestehenden Wohngebäude (Römerstraße 119 bis 135) stammen aus den 1950er Jahren und sind mittlerweile sanierungsbedürftig aber wirtschaftlich nicht sanierungsfähig; eine Aufstockung der Gebäude ist aus statischen Gründen nicht realisierbar. Zudem beinhaltet die Bausubstanz schadstoffbelastete Baustoffe / -materialien. Geplant sind daher ein Komplettrückbau der Bestandsgebäude einschließlich einer Schadstoffsanierung und schließlich die Neubebauung des Areals.

Durch einen Flächentausch mit der Stadt Ulm kann die BlmA zur Arrondierung des geplanten Bauvorhabens außerdem einen Teil des Flurstücks 1991/2 mit den Wohngebäuden Römerstraße 137 und 139 erwerben. Die beiden Gebäude sind in schlechtem baulichem Zustand und stehen deshalb seit einigen Jahren leer. Eine Sanierung der Gebäude ist ebenfalls nicht wirtschaftlich und die Neubebauung des schmalen Teilgrundstücks zumindest nicht unabhängig bzw. eigenständig realisierbar. Auch sie sollen daher abgerissen werden.

Neben der baulichen Neustrukturierung des Areals beabsichtigt die BlmA auch eine Nachverdichtung. Entstehen soll ein neues, attraktives Wohnquartier mit insgesamt 9 neuen Wohngebäuden mit 71 preisgedämpften, zeitgemäßen Mietwohnungen.

Das aktuell geltende Planungsrecht steht diesem Vorhaben entgegen und soll entsprechend angepasst bzw. überplant werden. Hierfür ist es notwendig, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2. Städtebauliche Ziele

- Städtebauliche Neuordnung, Nachverdichtung und gleichzeitige Aufwertung
- Revitalisierung eines brachliegenden Grundstücksteils (Leerstand)
- Schaffung zusätzlicher zeitgemäßer, preisgedämpfter Mietwohnungen ohne zeitliche Bindung
- Verbesserung des Freiflächenangebotes für die Bewohnenden

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neustrukturierung sowie eine optimierte Flächennutzung bestehender, teils brachliegender Wohnbauflächen geschaffen werden. Dadurch kann die BlmA am Standort Römerstraße auch zukünftig moderne und vglw. preiswerte Mietwohnungen in Innenstadtnähe zu Mietpreisen an der unteren Grenze des örtlichen Mietspiegels anbieten und dieses attraktive Wohnraumangebot zudem erweitern. Gleichzeitig soll das Wohnquartier durch hochwertige, private Grün- und

Freiflächen sowie kleinere Gemeinschaftsbereiche gestalterisch und funktional aufgewertet werden.

In Anbetracht stetig steigender Mietpreise und der allgemeinen Wohnraumknappheit stellt die Planung einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum dar, gewährleistet die hierfür notwendige Nutzungsintensität und verfolgt gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Planungsmaxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Durch diese städtebauliche Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung getragen. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- c) Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- d) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße 119 - 139“ ist ca. 0,7 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 1991 (Wohngebäude Römerstr. 119 bis 127) und 1991/3 (Wohngebäude Römerstr. 129 bis 135), eine Teilfläche des Flurstücks 1991/2 (Wohngebäude Römerstr. 137 und 139) sowie außerdem jeweils eine Teilfläche der Straßenflurstücke 2000 (Römerstraße), 1991/1 (kleine Römerstraße), 1913/1 und 2002/10 (Schaffelkinger Weg).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert die räumlichen Geltungsbereiche der folgenden Bebauungspläne:

- „Römerstraße“ (rechtskräftig seit 08.04.1952)
- „Egginger Weg - Römerstraße“ (rechtskräftig seit 02.10.1957)
- „Römerstraße - Grimmelfinger Weg“ (rechtskräftig seit 19.11.1955)
- „Unterer Kuhberg“ (rechtskräftig seit 29.07.1968)

Diese Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße 119-139“ überplant, ihre Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften treten (im Bereich des Plangebiets) außer Kraft.

5. Verfahrensübersicht

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Sitzung am 08.02.2022

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) - Start VgV-Verfahren an der Römerstraße und Kenntnisnahme der geplanten Grundstücksentwicklung Römerstraße 119 - 135 (BImA) sowie der Gebäude 137 - 139 (Stadt Ulm) für Geschoss-/ Mietwohnungsbau und Zustimmung zum weiteren Vorgehen (vgl. GD 033/22)

6. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar.

Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße 119-139“ werden als „allgemeine Wohngebiete (WA)“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Somit kann dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km südwestlich der Ulmer Innenstadt in der Weststadt zwischen der Römerstraße und der Parkanlage „Unterer Kuhberg“.

Nordwestlich des Plangebiets bestehen drei- und viergeschossige Zeilenbauten mit Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete sowie temporär errichtete Notunterkünfte in Form von Wohncontainern. Auch im Osten und Westen grenzt drei- bis viergeschossiger Geschosswohnungsbau in versetzter Zeilenbauweise an. Die Bebauung im Süden und Südwesten ist kleinteiliger und besteht aus überwiegend zweigeschossigen Einfamilien- sowie Doppelhäusern. Im Osten und Südosten erstrecken sich schließlich die Grünflächen der Parkanlage am „Fort Unterer Kuhberg“.

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

- Im Norden: Wohnen und Polizeirevier Ulm-West
- Im Osten: Wohnen und Grünfläche / Park „Unterer Kuhberg“
- Im Süden: Wohnen und Kleingärten
- Im Westen: Wohnen
- Im Nordwesten: Gewerbe / Nahversorgungszentrum

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind mit 11 Wohngebäuden aus den 1950er Jahren bebaut und über die Römerstraße, den Schaffelkinger Weg sowie die kleine Römerstraße im Innern des Plangebiets erschlossen. Entlang der Verkehrsflächen und zwischen den Wohngebäuden stehen etwa 30 Bestandsbäume. Der Auftakt und Abschluss der kleinen Römerstraße bzw. die Mündungsbereiche sind durch massive Steinmauern torähnlich gestaltet. Das Gelände fällt in Richtung der Römerstraße um ca. 10 Höhenmeter ab.

7.2. Geplante Neugestaltung

Die Konzeption zur Neuordnung und -bebauung des Plangebiets hat das Büro Baumschlager Eberle Architekten (Lustenau) im Rahmen eines VgV-Verfahrens entworfen und anschließend weiterentwickelt.

Das Bebauungskonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) ersichtlich.

Das Bebauungskonzept orientiert sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Körnung und der Höhenentwicklung grundsätzlich an der bestehenden Bebauungsstruktur im Plangebiet und der Umgebung sowie an der Topographie. Geplant sind insgesamt 9 Wohngebäude mit drei bzw. vier Vollgeschossen und begrünten Flachdächern. Der Auftakt im Norden und das Zentrum des Wohnquartiers werden durch viergeschossige Baukörper markiert. Im Übergang zur Parkanlage im Süden sowie zu den kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhäusern im Südwesten reduzieren Staffelgeschosse die Höhenentwicklung. Die dreireihige Anordnung der geplanten Wohngebäude längs der Hangneigung bewirkt zudem eine natürliche Höhendifferenzierung der Baukörper. Gleichzeitig wird die kleine Römerstraße dadurch (stärker) räumlich gefasst und eine Adressbildung gefördert. Außerdem ermöglicht die Ost-West-Ausrichtung der Gebäude eine optimale Belichtung der Wohnungen. Im Südwesten formt die geplante Bebauungsstruktur adäquat dimensionierte Grün- und Freiflächen zu einer „Grünen Mitte“ für die Bewohnenden.

Durch diese ausgewogene Gliederung und Körnung, die differenzierte Höhenentwicklung und die erforderliche, aber maßvolle städtebauliche Dichte fügt sich die flächeneffiziente Neubebauung intuitiv in die gewachsene Stadtstruktur ein.

Das Nutzungskonzept sieht 9 Wohngebäude mit insgesamt 71 preisgedämpften barrierefreien Mietwohnungen (hauptsächlich 2- bis 4- Zimmerwohnungen) vor. Außerdem sind z.B. im Erdgeschoss an der frequentierten Römerstraße auch verträgliche gewerbliche Nutzung o.ä. möglich.

Alle notwendigen Kfz-Stellplätze werden in einer eingeschossigen Tiefgarage (TG) untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt der TG ist in das Gebäude integriert. Zur Ergänzung bzw. für Publikumsverkehr (Gäste) sind 4 weitere Kfz-Stellplätze am Schaffelkinger Weg 4 angeordnet.

Die Bestandsbäume stehen der geplanten Bebauungsstruktur und insbesondere der Tiefgarage entgegen und sollen deshalb gefällt werden. Im Gegenzug ist die Neuanpflanzung von etwa 14-15 großkronigen Bäumen geplant. Gleichzeitig wird (bis zur öffentlichen Auslegung) abschließend geprüft, inwieweit der Erhalt einzelner, höherwertiger Bestandsbäume am Rand des Plangebietes im Einzelfall nicht doch möglich ist.

Das Grün- und Freiflächenkonzept umfasst neben der Anpflanzung großkroniger Bäume eine halböffentliche „Grüne Mitte“ (Gemeinschaftsgarten) mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie private Garten- und Terrassenbereiche bzw. vorgestellte und begrünte Balkone im Westen der Wohngebäude. Die Dachflächen sollen extensiv begrünt und mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden; daneben basiert das Energiekonzept auf einem Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Ulm. Die Wohngebäude sollen letztlich die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen.

Die Mietpreise sind vorgegeben: Da die BlmA ausschließlich mit Steuergeldern bzw. staatlichen Vermögenswerten arbeitet und generell keine Fördermittel jedweder Art beantragen bzw. zur Gegenfinanzierung ihrer Maßnahmen einsetzen darf, ist es ihr

rechtlich nicht möglich Sozialwohnungen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Es besteht jedoch eine bundesinterne Mietenrichtlinie, wonach die BImA verpflichtet ist, die Mieten an der unteren Grenze des örtlichen Mietspiegels zu orientieren. Derzeit ist die Nettokaltmiete auf maximal 10 €/m² begrenzt.

7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Ziel dient, die innerörtliche Wohnfunktion zu stärken, innerörtliche Potentialflächen zu aktivieren (Nachverdichtung und Innenentwicklung) und somit indirekt auch die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha, womit der kritische Schwellenwert von 2,0 ha überbaubare Grundstücksfläche, welcher eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach sich ziehen würde, nicht erreicht wird. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wird dennoch durchgeführt.

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplans bzw. ausgeschlossen.

Zudem wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):
WA 1 0,5 und WA 2 0,4

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Anzahl bzw. das Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse und eine maximale Höhenlage (in Metern über NN) für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt.

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: IV

Überbaubare
Grundstücksflächen

wird festgesetzt mittels Baugrenzen.

Bauweise

offene Bauweise

Dachform

Dachform wird als Flachdach festgesetzt.

Parkierung

ST und TG

Kfz- und Fahrradstellplätze

Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (geplant ist eine eingeschossige Tiefgarage für Kfz- und Fahrradstellplätze) und einer umgrenzten Fläche für 4 oberirdische Stellplätze

Versorgungsflächen

Festsetzung einer Fläche eine Trafostation

Maßnahmen zum
Schallschutz

Es werden bauliche Schallschutzmaßnahmen an den in der Planzeichnung festgesetzten Fassaden notwendig sein.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im östlichen Teil des Plangebiets (WA 1) mit 0,5 und im westlichen Teil des Plangebiets (WA 2) mit 0,4 festgesetzt. Dadurch wird im östlichen Teilbereich der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die Obergrenze der Grundflächenzahl überschritten. Entsprechend der geplanten Bebauung bzw. Höhenentwicklung resultiert daraus auch eine Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ). Die Überschreitungen haben allerdings folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Trotz des geringen Flächenumfanges und der schmalen Baugrundstücke ermöglichen sie eine maßvolle Nachverdichtung und flächeneffiziente Neubebauung der östlichen Baufläche (WA 1) mit der Zielsetzung, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Schließlich erlaubt die geplante Bebauungsstruktur bzw. Gebäudeausrichtung eine optimale Belichtung, Besonnung und Belüftung der

Wohnungen und bewahrt außerdem einen adäquaten Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken. Folglich wird die Wohnqualität in der direkten Nachbarschaft durch das Vorhaben nicht wesentlich eingeschränkt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und die Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht zu erwarten.

Nach § 5 Abs. 7 LBO überschreiten die Abstandsflächen dieser Bauteile im nördlichen Abschnitt der kleinen Römerstraße knapp die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (nicht jedoch Abstandsflächen benachbarter Gebäude) und werden deshalb im Bebauungsplan in ihrer Tiefe reduziert: Für Balkone und Loggien wird eine Überschreitung der Baugrenzen entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zugelassen. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist nicht ersichtlich.

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 ebenfalls nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

7.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) handelt, sind keine naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen erforderlich.

Vorrangiges Ziel ist es, einen angemessenen Ausgleich für die wegfallenden Bestandsbäume zu schaffen und den grünen Gebietscharakter zu erhalten. Der Baumbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erhaltenswert, steht aber der geplanten Bebauung entgegen und soll deshalb gefällt werden. Inwieweit der Erhalt einzelner, höherwertiger Bestandsbäume am Rand des Plangebietes dennoch möglich ist, wird (bis zur öffentlichen Auslegung) abschließend geprüft.

Pflanzgebot:

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm gemäß der Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dementsprechend sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan etwa 14-15 Standorte für großkronige Bäume vor. Darüber hinaus sollen einige kleinere Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Es gelten die Eintragungen des Außenanlagenplans (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans).

Dachbegrünung:

Flachdächer und Tiefgaragendecken sind extensiv bzw. intensiv zu begrünen. Die notwendige Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat richtet sich nach der jeweiligen Bepflanzung.

7.5. Artenschutz

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt durch das Büro für Landschaftsökologie Grom. Der Beurteilung nach sind dauerhafte artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben auszuschließen oder (nach derzeitigem Kenntnisstand) nicht zu erwarten. Um eine etwaige Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse abschließend zu beurteilen, werden vertiefende Untersuchungen angestellt. Außerdem muss das Untersuchungsgebiet im Nordwesten erweitert werden; die Teilfläche von Flurstück 1991/2 ist bisher nicht betrachtet worden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Zudem gilt es, vorhandene Nisthilfen nach der Neubebauung wieder aufzuhängen und um 10 Höhlenbrüterkästen, 5 Halbhöhlenkästen sowie 5 Nisthilfen für den Mauersegler zu ergänzen. Der Baumbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erhaltenswert.

7.6. Baumgutachten

Der Sachverständige für Garten- und Landschaftsbau Rolf Hagemeyer hat ca. 30 Bestandsbäume gesondert untersucht und die Wertigkeit wie folgt eingeschätzt:

- 3 Bäume sind gering erhaltenswert (hoher Pflegerückstand)
- 9 Bäume sind mittel erhaltenswert (Pflegerückstand)
- 18 Bäume sind nicht erhaltenswert

Die Verpflanzung der Bestandsbäume wird als unverhältnismäßig hoher Aufwand eingeschätzt.

Der Untersuchungsbereich des Baumgutachtens muss im Nordwesten erweitert werden; die Teilfläche von Flurstück 1991/2 ist bislang nicht betrachtet worden.

7.7. Immissionsschutz

Der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud (s. Anlage 6) zufolge führen Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr bei den geplanten Wohngebäuden im nördlichsten Baufenster zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) und an der Nordwestfassade unmittelbar an der Römerstraße auch zu einer Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr. Auf die Untersuchungsergebnisse wird verwiesen.

Durch die Überschreitungen werden an den betroffenen Wohngebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen und / oder Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe notwendig. Maßgeblich sind die entsprechenden Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten einzuhaltende Lärmpegelbereiche, Anforderung an Lüftungseinrichtungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, um sicherzustellen, dass die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm entscheidend reduziert werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Abweichend von den getroffenen textlichen

Festsetzungen kann der erforderliche Schallschutz alternativ auch durch andere, nachweislich geeignete Maßnahmen erreicht werden. Hingegen stehen aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulicher, technischer und finanzieller Sicht in keinem geeigneten Verhältnis.

Eine Orientierung aller Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten ist angesichts der Grundstücksverhältnisse und der geplanten Bebauungskonzeption im Sinne einer flächeneffizienten Neubebauung und maßvollen Nachverdichtung nicht möglich.

Im Bereich der Tiefgarage bzw. der Ein- und Ausfahrt (Gebäude-integriert) verursacht das geplante Bauvorhaben schließlich Lärm an sich selbst. Daraus resultiert eine unwesentliche Beeinträchtigung, die durch geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Technik verringert werden kann. Diesbezüglich nennt das Schallschutzgutachten Beispiele. Weitere Lärmimmissionen sind nicht absehbar.

In der Abwägung zwischen dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der von Schaffung von (zusätzlichem) bezahlbarem innerstädtischen Wohnraum werden die nach den erforderlichen Maßnahmen noch verbleibenden Einschränkungen für vertretbar gehalten.

7.8. Baugrunduntersuchung

BauGrund Süd hat für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die bindigen Böden der Verwitterungsdecke sowie der darunter anstehenden Schwemmlerme und der Unteren Süßwassermolasse für die Versickerung nicht geeignet sind. Eine Schadstoffbelastung der Böden konnte nicht festgestellt werden. Für die Gründung der Wohngebäude / der gemeinsamen Tiefgarage in den Schwemmlerme wird in Abhängigkeit von Setzungsdifferenzen eine Flächengründung (oder alternativ eine Flachgründung mit Einzel- und Streifenfundamenten) empfohlen. Die Baugrube kann in Bereichen mit geringem Grenzabstand voraussichtlich nur in Kombination mit einem Verbau ausgehoben werden.

7.9. Altlasten / Schadstoffe

Arcadis Germany hat im Plangebiet eine orientierende Gebäudeschadstofferkundung durchgeführt und schadstoffbelastete Baustoffe / -materialien (Asbest, alte Mineralwolle, PCB, HBCD, Quecksilber, Altholz und mineralische Bauabfälle) dokumentiert. Beim Rückbau der Bestandsgebäude muss eine Schadstoffsanierung und Entsorgung der schadstoffbelasteten Baustoffe / -materialien erfolgen.

7.10. Kreislauf-/ Abfallbewirtschaftung

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll bei geplanten Erdbaumaßnahmen ein Erdmassenausgleich erfolgen und der anfallenden Aushub vor Ort wiederverwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen gilt es, eine geeignete Entsorgung vorzusehen.

Bei verfahrenspflichtigen Abbruch-, Teilabbruch- und Baumaßnahmen (prognostizierter Bodenaushub >500 m³) muss schließlich ein Abfallverwertungskonzept erstellt und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft werden (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

7.11. Kampfmittel

Für die Flurstücke wurden Luftbildauswertungen zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung vorgenommen. Der Verdacht der Kontamination wurde nicht bestätigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

7.12. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden für Dachflächen und für Werbeanlagen definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.13. Gebäudegestaltung

Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

8. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Römerstraße 119-139“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf Grund der besonderen Rahmenbedingungen der Planung im Zusammenhang mit bewohnenden Personen im Bestand sowie anwohnenden Personen in der unmittelbaren Nachbarschaft und der direkten Lage an der Römerstraße ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro citiplan GmbH, Pfullingen hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße 119-139“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.04.2023 erstellt. Die Unterlagen samt der beiliegenden Begründung können öffentlich ausgelegt werden.