

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 05.06.2023

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 18.07.2023 TOP

Behandlung öffentlich GD 218/23

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße, 1. Änderung"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

Übersichtsplan 2. Entwurf	(Anlage 1)
Bebauungsplan 2. Entwurf	(Anlage 2)
Textliche Festsetzungen 2. Entwurf	(Anlage 3)
Begründung 2. Entwurf	(Anlage 4)
Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 5.1-5.16)
Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6.1-6.12)
Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutz- rechtlichen Prüfung von Kling Consult, Krumbach - elektronisch -	(Anlage 7)
Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (Einzelhandel) inkl. Ergänzung von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg - elektronisch -	(Anlage 8)
Aktualisierende Stellungnahme zur vergrößerten Verkaufsfläche- (Einzelhandel) von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg - elektronisch -	(Anlage 9)
Verkehrsgutachten von Brenner-Bernard Ingenieure, Aalen - elektronisch -	(Anlage 10)
Schallgutachten Verkehrslärm von Kling Consult, Krumbach - elektronisch -	(Anlage 11)
Schallgutachten Gewerbelärm von Kling Consult, Krumbach - elektronisch -	(Anlage 12)

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, KOST, LI, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße - 1. Änderung“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die erneute öffentliche Auslegung i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neugestaltung eines innerstädtischen Baugrundstückes an der Ecke Karlstraße / Neutorstraße. Er schafft die Voraussetzung für die bauliche Ergänzung des Baublocks zwischen Karlstraße, Neutorstraße, Wildstraße und Bessererstraße mit gemischter Nutzung für Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3, § 10, § 12 und § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flst-Nrn. 722/1, 722/2, 724, 724/6, 724/7, 804/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 456 (Neutorstraße), 722 (Wildstraße) und 804 (Karlstraße), jeweils Gemarkung Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.500 m² auf.

4. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt:

- Plan Nr. 111.2 / 24 in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 29.06.2019

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

6. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.07.2022 zum Bebauungsplanentwurf vom 14.06.2022
- b) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) am 16.07.2022
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die JV Grundstücks OHG, Ulm-Jungingen.

Die JV Grundstücks OHG ist Eigentümerin der Grundstücke Flst-Nrn. 722/1 722/2, 724, 724/6, 724/7 und 804/9. Für die Neubebauung liegt eine Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) vor.

Für das Plangebiet entsprechend VEP wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um eine ebene, geschotterte, ehemals baulich genutzte Brachfläche. Entlang der Neutorstraße befinden sich noch Reste der alten Blockrandbebauung. Bei der Bebauung auf den Grundstücken Flst-Nrn. 724/6 und 724/7 handelt es sich um 4-geschossige Wohnhäuser. Im Zuge der Neuentwicklung werden alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches abgerissen.

7.2. Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ in Kraft getreten am 29.06.2019. An der bisherigen Planung sind Änderungen vorgesehen, die durch den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht mehr abgebildet werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ soll daher aufgehoben und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“ ersetzt werden.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Änderung der Vorhabenträgerin
- Bisheriger Bereich außerhalb des VEP wird miteinbezogen, daraus ergeben sich Änderungen an den Gebäudekubaturen sowie an den Grundrissen
- Anpassung der Gutachten an das neue Vorhaben. Dies betrifft das Verkehrsgutachten, das Schallgutachten Verkehrslärm sowie das Schallgutachten Gewerbelärm
- Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsuntersuchung (Einzelhandel)

Des Weiteren erfolgt im Durchführungsvertrag eine Regelung zum Anteil an preisgünstigem Mietwohnraum. Innerhalb des Vorhabens sind 1.000 m² preisgünstiger Mietwohnraum gemäß den städtischen Richtlinien aus der Ulmer Wohnungsdebatte vom 25.06.2013 herzustellen.

7.3. Geplante Neugestaltung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, für das vom VEP erfasste Plangebiet neue Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion) zu errichten. Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine innerstädtische Brachfläche, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Das Umfeld des Plangebiets unterliegt seit Jahren einem städtebaulichen Umbruch und dem Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur. Der vorliegende Bebauungsplan schafft Baurecht für die neue bauliche Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer höheren Nutzungsdichte und angemessener Gestaltung zur Einfügung der neuen Baustruktur in den Bestand.

Neben der konkreten Baurechtschaffung für das von der Vorhabenträgerin vorgesehene Vorhaben dient der Bebauungsplan damit insgesamt der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies betrifft vor allem:

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,
- Intensivierung der Nutzungsdichte,
- Stärkung der Wohnfunktion in der erweiterten Innenstadt,
- Schließung offener Raumfluchten entlang Karlstraße, Neutorstraße und Wildstraße,
- gestalterische Aufwertung des Straßenraumes durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Neubaufassaden,
- Stärkung und langfristige Sicherung der lokalen Nahversorgungssituation,
- Einfügen der Neubaumaßnahmen in den Bestand.

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung, die als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet ist. Der VEP wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die geschlossene Blockrandbebauung mit angegliederter Innenhofbebauung fügt sich in die heterogene Höhenentwicklung der Umgebung ein. Die geschlossene, sechsgeschossige Bebauung entlang der Karl- und der Neutorstraße schirmt die dahinterliegende Quartiersbebauung konsequent vor Einflüssen der beiden Verkehrsachsen Karl- und Neutorstraße ab und ergänzt das innerstädtische Straßenbild. Die Bebauung entlang der Wildstraße orientiert sich mit ihren fünf Geschossen an der Höhe der gegenüberliegenden Bestandsbebauung. Mit einem viergeschossigen Gebäudeflügel setzt sich die Bebauung in das Blockinnere fort und gliedert den ruhigen Blockinnenhof. An der markanten Blockecke zwischen Karl- und Neutorstraße akzentuiert ein eingerückter, siebengeschossiger Kopfbau den Eingang in die Karlstraße und in das neue Areal.
- Die Erdgeschosszone, welche sich nahezu vollflächig unter dem begrünten Innenhof erstreckt, beinhaltet vorrangig gewerbliche Nutzungen. Hauptnutzer ist voraussichtlich ein Nahversorger (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche. Dafür notwendige Lager- und Haustechnikbereiche, Personal- und Büroräume befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Der Eingang zum Nahversorgungsmarkt befindet sich an der Ecke Karlstraße/Neutorstraße. Der Markt wird zudem von der Straßenbahnlinie 2 profitieren, da sich in unmittelbarer Nähe an der Neutorstraße eine Haltestelle befindet. Ergänzt wird die gemischte Nutzung durch zusätzliche Gewerbeflächen im südlichen Grundstücksbereich für eine oder mehrere kleinere Nutzungseinheiten.
- Vorrangig dient das Vorhaben der Versorgung mit Wohnraum im Stadtgebiet. Daher sind in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen untergebracht.
- Es sind insgesamt zwei Tiefgaragengeschosse mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Wildstraße geplant. Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die viel befahrene Karl- bzw. Neutorstraße ist zur Sicherstellung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit nicht möglich.

- Der begrünte Innenhof befindet sich auf dem Deckel der gewerblich genutzten Erdgeschosszone. Der Innenhofbereich wird als vielfältig nutzbarer, qualitätsvoller Gartenhof gestaltet. Ergänzend zu den extensiv begrünten Flachdächern der Blockränder trägt die intensive Begrünung der Dachfläche im Innenhofbereich erheblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die Baumalleen entlang der Karl- und Neutorstraße werden im Zuge des Bauvorhabens bis an die Blockecke fortgesetzt.

7.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 4.530 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO sowie zusätzlich:
 - 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/ Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²ausgenommen sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1,0)
Gebäudehöhen differenziert für verschiedene Gebäudeteile mit einer max. zulässigen Höhe von 24,7 m, festgesetzt in m über NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Abstandsflächen: Festsetzung von reduzierten Abstandsflächen
- Dachform: extensiv begrüntes Flachdach
- Kfz-/Fahrradstellplätze: Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgarage
- Grünordnung: Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer

Das Plangebiet gehört zu dem historisch in der Gründerzeit bebauten Innenstadt-erweiterungsgebiet (hohe Baudichte mit Blockrandbebauung). Entsprechend sind bereits im Bestand der Umgebung Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO häufig überschritten. Mit der städtebaulichen Zielsetzung, die Neubebauung in die Eigenart des Quartiers einzufügen, die historische Blockrandbebauung zu ergänzen und die innerstädtische Nachverdichtung voranzutreiben, überschreitet die vorliegende Planung zwangsläufig die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO (z. B. Obergrenze max. Grund- und Geschossfläche). So beträgt die GRZ 1,0 und die GFZ 3,7. Die GFZ wird jedoch aufgrund der bereits ausreichenden Regelungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt.

Aufgrund der v. g. städtebaulichen Zielsetzungen und den daraus resultierenden Gebäudehöhen können die in § 5 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen von 0,4 der Wandhöhe (für Mischgebiete) nicht in allen Bereichen vollumfänglich abgetragen werden. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit eröffnet, die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu reduzieren. Dies betrifft im Einzelnen folgende Bereiche: nordöstliches Plangebiet angrenzend an die Bestandsbebauung an der Karlstraße, die Blockinnenfläche, den Bereich entlang der Wildstraße und den Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung bleiben dabei gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen.

7.5. Spezieller Artenschutz

Zur Integration in den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde 2018 ein Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt („Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“, Kling Consult, Krumbach vom 26.06.2018). Die Untersuchung kann für das aktuelle Vorhaben herangezogen werden, da die Kartierungen weniger als 5 Jahre zurückliegen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden ausschließlich Vorgaben zum Abriss der ehem. Schreinerei (Flur-Nrn. 722/1 und 722/2) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ festgesetzt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Schreinerei ordnungsgemäß abgerissen. Entsprechend sind für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Aus Vorsorgegründen wird dennoch als Festsetzung aufgenommen, dass an geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes künstliche Nisthilfen für Gebäude-brüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen sind.

7.6. Einzelhandelsbetriebe

Im Erdgeschoss des geplanten Bauvorhabens soll ein Lebensmittelmarkt (inkl. integriertem Bäcker) mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (VK) realisiert werden.

Zur Integration in den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde 2018 eine gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ulm sowie den § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Verträglichkeitsprüfung Ansiedlung Lebensmittelmarkt Karlstraße/Neutorstraße, STADT ULM, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg vom 27.07.2018).

Untersucht wurde dabei eine maximale VK von 1.400 m². Die Verkaufsfläche hat sich im neuen Vorhaben geringfügig vergrößert. Die Ergebnisse von 2018 können grundsätzlich zur Beurteilung des aktuellen Vorhabens herangezogen werden.

Die gutachterliche Stellungnahme von 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb aufgrund seiner betrieblichen bzw. der städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (Sondergebiete) anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist. Zusammenfassend bewertet, kann das Lebensmittelmarkt-Vorhaben im Standortbereich Karlstraße/Neutorstraße aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend als städtebaulich verträglich eingestuft werden.

Ergänzend ist der gutachterlichen Stellungnahme von 2018 ein Nachtrag im Hinblick auf einen weiteren möglichen Betreiber beigelegt. Weiterhin ergänzend zu der gutachterlichen Stellungnahme von 2018 ist eine aktualisierende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (VK von 1.500 m²) erstellt worden. Demnach ist das Vorhaben weiterhin städtebaulich verträglich.

7.7. Verkehrslärm

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Straßen, die z. T. die Funktion innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen erfüllen. Nachdem der Bebauungsplan u. a. dem Zweck dient, Baurecht für eine neue Wohnnutzung zu schaffen, wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bzgl. Verkehrslärmimmissionen erstellt (Schallgutachten Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 08.06.2021) zur Beurteilung der Straßen- und Straßenbahnverkehrslärmimmissionen.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) kommt. Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

7.8. Gewerbelärm

Im Rahmen des gegenständlichen Bauprojekts ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² vorgesehen. Aufgrund der schützenswerten Nutzungen (Wohngebäude) im direkten Umfeld zur Anlieferung bzw. Tiefgargenzufahrt südlich der Wildstraße wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bezüglich Gewerbelärm (TA Lärm) erstellt (Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 14.06.2022).

Als Ergebnis der Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) nicht zulässig sind.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 12 Stellungnahmen wurden in der Abwägung behandelt:

- Deutsche Telekom
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Gesundheitsamt
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen –Raumordnung/Bauleitplanung
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Operative Archäologie, Tübingen
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Fernwärme Ulm
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Vodafone
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

Die vorgebrachten Stellungnahmen verschiedener Leitungsträger und sonstiger TöB, u. a. der Telekom AG, der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, der Feuerwehr Ulm, dem Landratsamt – Gesundheitsamt – und Vodafone West GmbH sind überwiegend nachrichtlicher Natur oder beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Sie führen zu keinen Änderungen an der Planung. Zur Berücksichtigung wurden die Stellungnahmen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt in seiner Stellungnahme Hinweise auf die allgemeinen geologischen Voraussetzungen, die im Plangebiet herrschen. Die Stellungnahme wird dahingehend gewürdigt, dass im Bebauungsplan zur Beurteilung des Baugrundes bereits ein zu einem früheren Zeitpunkt erstelltes Baugrundgutachten vorliegt. Ggf. ergänzende Baugrunduntersuchungen sind von der Vorhabenträgerin in eigener Verantwortlichkeit zu veranlassen.

Der Regionalverband Donau-Iller und das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Raumordnung/Bauleitplanung geben zu bedenken, dass die Gefahr bestünde, dass mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe entstehen könnten. Eine Agglomeration solcher Betriebe an dieser Stelle wird für nicht sinnvoll erachtet. Der Regionalverband Donau-Iller regt zudem an, innstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Aufgrund des vorliegenden Nahversorgungs-Einzelhandelsbetriebes wird in den Einzelhandelsgutachten festgestellt, dass vorliegend ein der Nah-/Grundversorgung dienender Betrieb vorliegt, der keine über die Nahversorgung hinausreichende Zentren-/Innenstadtrelevanz aufweist. Ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente ist aufgrund der integrierten Lage des Vorhabens nicht erforderlich. Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag und einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, besteht auch nicht die Gefahr, dass mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und damit eine unerwünschte Agglomeration entstehen. Die Anregung wird deshalb nicht aufgegriffen.

Die Stadt Ulm, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht bemerkt, dass sich auf dem Plangebiet zwei Altlastenstandorte befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung ein Altlastengutachten zum Bauvorhaben 619 Neutorstraße Altlastenuntersuchung Wildstraße Nr. 5 und 5/1, Stadt Ulm, Realgrund AG von Kling Consult vom 09.12.2016 aufgeführt

wird, jedoch der Behörde nicht vorliegt. Weitergehend werden verschiedene Hinweise zu dem 2. Altstandort Wildstraße 3/Druckerei gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Karlstraße 1, einem ehemaligen Gaswerk, eine bekannte Boden- und Grundwasserverunreinigung besteht. Betroffen sind hier möglicherweise das Grundwasser und in dem Zuge eine mögliche Bauwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung durch das vorgesehene Vorhaben. Der Vollständigkeit halber werden die Hinweise zu dem 2. Altstandort Wildstraße 3/Druckerei in die Begründung aufgenommen und das Gutachten zum Altstandort, welches der Unteren Altlastenbehörde nicht vorliegt, an diese nachgereicht. Die Hinweise hinsichtlich der Boden- und Grundwasserverunreinigungen des ehemaligen Gaswerkes auf dem Grundstück Karlstraße 1 werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stadt Ulm, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht hat sich in seiner Stellungnahme zudem zum Thema Naturschutz dahingehend geäußert, dass beim Abriss des verbliebenen Gebäudes das Gebäude durch eine fachlich geeignete Person auf Hinweise zum Vorkommen von gebäudewohnenden Arten überprüft werden soll. Da in der Vergangenheit bei abgerissenen Gebäuden artenschutzrechtliche Tatbestände hinsichtlich der Fledermäuse offenbar nicht beachtet wurden, sind laut Stellungnahme bei den späteren Gebäuden in die Fassade integrierte Fledermausflachkästen anzubringen. Zudem wird empfohlen, für weitere gebäudebewohnende Arten Nisthilfen am Gebäude vorzusehen. Der Hinweis auf die vorhergehende Untersuchung vor Gebäudeabriss durch eine fachlich geeignete Person wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung hinsichtlich der Fledermausflachkästen an den Gebäuden bzw. für weitere gebäudebewohnende Arten Nisthilfen am Gebäude vorzusehen, ist bereits als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt. Die weiteren artenschutzrechtlichen Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

8.3. Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der Auslegung

Hinsichtlich der Stellungnahme der Stadt Ulm, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht zum Thema Altlastenstandorte werden die Hinweise und Ergänzungen in die Begründung aufgenommen.

Zum Thema Naturschutz wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass auf Flurnummer 724/6 und 724/7 noch ein Wohngebäude steht und dieses vor Abriss entsprechend durch fachlich geeignete Personen auf gebäudebewohnende Arten zu überprüfen ist.

Im Zuge der weiteren Planung erfolgte eine Anpassung der Vorhaben- und Erschließungsplanung, welche im Wesentlichen eine Reduzierung der Tiefgaragengeschosse von vier auf nunmehr zwei beinhaltet. Neben Abstell- und Technikräumen werden die erforderlichen Stellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung in der Tiefgarage untergebracht. Der Stellplatzbedarf für PKW sowie Fahrräder ist in der Regel gemäß § 37 LBO i.V.m. der VwV Stellplätze zu ermitteln. Abweichend hiervon wird im Bebauungsplan ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Durch die Reduzierung wird dem verminderten Stellplatzbedarf aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe zu den ÖPNV-Haltestellen und der nur geringen fußläufigen Entfernung zum Hauptbahnhof Ulm mit zentralem Omnibusbahnhof (ZOB) und zur Innenstadt Rechnung getragen. Untersuchungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zeigen seit Jahren, dass in den Kernstädten die Nutzung des ÖPNV zunimmt. Zudem werden vorliegend vermehrt kleine Wohnungen mit einem geringeren Stellplatzbedarf errichtet. Weitere oberirdische Fahrradabstellmöglichkeiten für Bewohner, Besucher und Kunden des Einzelhandels werden in den Zugangsbereichen angeordnet.

Die Änderungen werden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

9. Beschlussfassung

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Kling Consult GmbH hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.06.2023 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden kann.