



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.10.2023		
Geschäftszeichen	SUB III		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.11.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.11.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 354/23

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße - 1. Änderung"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung und Satzungsbeschluss -

Anlagen:	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	Begründung	(Anlage 4)
	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.10.2023	(Anlage 5.1-5.16)
	Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen	(Anlage 6.1-6.12)
	Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen	(Anlage 7.1-7.10)
	Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 26.06.2018 von Kling Consult, Krumbach	(Anlage 8)
	Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (Einzelhandel) vom 27.07.2018 inkl. Ergänzung vom 05.04.2019 von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg	(Anlage 9)
	Aktualisierende Stellungnahme zur vergrößerten Verkaufsfläche-(Einzelhandel) vom 20.06.2022 von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg	(Anlage 10)
	Stellungnahme von Dr. Heider, Standort- und Wirtschaftsberatung Augsburg vom 21.09.2023	(Anlage 11)
	Verkehrsgutachten Brenner-Bernard Ingenieure, Aalen vom 07.06.2021	(Anlage 12)
	Schallgutachten Verkehrslärm Kling Consult, Krumbach vom 08.06.2021	(Anlage 13)

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Anlagen 4 - 14 elektronisch!

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße - 1. Änderung“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Der Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens bis zum 31.12.2028 gemäß dem Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage 5.1 - 5.16) vom 18.10.2023 zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße - 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.10.2023 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 18.10.2023 hierzu festzulegen.

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) § 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. 4.530 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
- d) erneuter Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 18.07.2023 zum Bebauungsplanentwurf vom 23.06.2023
- e) öffentliche Bekanntmachung des erneuten Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) am 22.07.2023
- f) erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023

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 gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erfolgt:

- 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)

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. Als Hauptnutzer ist ein Nahversorger (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche geplant. 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 Tiefgaragenschosse 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 Baumreihen 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 Innenstadterweiterungsgebiet (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 sowie den Bereich entlang der Wildstraße. Eine Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung bleiben dabei gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen.

Der ruhende Verkehr wird in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Abweichend von den Vorgaben der LBO setzt der Bebauungsplan einen reduzierten Stellplatzschlüssel fest. 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. Zudem werden vorliegend vermehrt kleine Wohnungen mit einem geringeren Stellplatzbedarf errichtet.

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). Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden ausschließlich Vorgaben zum Abriss der ehem. Schreinerei (Flurnrn. 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 Gebäudebrüter (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 beigefügt. Weiterhin ergänzend zu der gutachterlichen Stellungnahme von 2018 ist eine aktualisierende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (VK von 1.500 m²) erstellt worden.

Aufgrund einer Stellungnahme der IHK Ulm zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde die Fa. Dr. Heider, Standort- und Wirtschaftsberatung Augsburg um eine ergänzende Stellungnahme (vom 21.09.2023) gebeten, die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist.

Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahmen ist, dass das Vorhaben städtebaulich verträglich ist.

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 aus der erneuten Auslegung

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Der Regionalverband Donau-Iller und das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Raumordnung/ Bauleitplanung geben -wie bereits zur Auslegung des Bebauungsplanes- 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.

Die IHK Ulm hinterfragt das Gutachten inkl. ergänzender Stellungnahmen des Einzelhandelsgutachters Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg hinsichtlich des gewählten Einzugsgebietes, der Umsatzerwartung und der geplanten Logistik, insbesondere die Einschränkung der Nachtbelieferung des Marktes und die Dimensionierung der Anlieferzone.

Die vorgebrachten Stellungnahmen verschiedener Leitungsträger sowie sonstiger TöB (u.a. Telekom AG, Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm) sind überwiegend nachrichtlicher Natur oder beziehen sich auf die Ausführungsplanung. Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt in seiner Stellungnahme Hinweise auf die allgemeinen geologischen Voraussetzungen, die im Plangebiet herrschen. Ggf. ergänzende Baugrunduntersuchungen sind von der Vorhabenträgerin in eigener Verantwortlichkeit zu veranlassen. Das Gesundheitsamt Ulm gibt einen Hinweis auf zwei Grundwassermessstellen.

8.3. Die eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Auslegung ziehen keine Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach sich.

Die Anregungen des Regionalverbandes und des RP Tübingen werden nicht aufgegriffen, da 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 einem Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, besteht auch nicht die Gefahr, dass mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und damit eine unerwünschte Agglomeration entstehen.

Der Einzelhandelsgutachter wurde von der Verwaltung um eine Stellungnahme zu dem Schreiben der IHK gebeten. In dieser wird die Wahl des Einzugsgebietes und der Berechnungsansatz zur Umsatzerwartung nachvollziehbar dargelegt. Der Anregung, die Nachtanlieferung nicht auszuschließen, wird nicht nachgekommen. Eine solche ist nicht geplant und in innerstädtischen Lagen gerade in Hinblick zur Vermeidung von Immissionen nicht unüblich. Die notwendige Größe der Anlieferzone wurde im Rahmen der Vorhabenplanung geprüft.

Zur Berücksichtigung von Stellungnahmen zur Ausführungsplanung wurden diese an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

- 8.4. Gegenüber der erneuten Auslegung erfolgten lediglich redaktionelle Anpassungen, die in den Bebauungsplan und die Begründung mit Stand vom 18.10.2023 eingearbeitet wurden. Mit diesen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

9. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wurde mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sie sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1-5.16) bis zum 31.12.2028 verpflichtet.

Zudem hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, innerhalb des Vorhabens 1.000 m² preisgünstigen Mietwohnraum herzustellen.

Im Durchführungsvertrag sind darüber hinaus die Herstellung des öffentlichen Raumes einschließlich Baumpflanzungen, sowie erforderliche Maßnahmen bzgl. Grundwassermessstellen, Fahrdrahtaufhängung sowie der Entfernung bestehender Infrastruktur auf dem Grundstück enthalten.

Die erforderliche Verpflichtung zur Übertragung der künftigen Gehwegbereiche wurde aufgenommen sowie die Kostentragung der verschiedenen erforderlichen und vereinbarten Maßnahmen in Abhängigkeit voneinander definiert.

10. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zur Durchführungsverpflichtung können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 18.10.2023 hierzu festgelegt werden.