

Stadt Ulm

Anlage 4 zu GD 002/24

Stadtteil Westen

Planbereich	Plan Nr.
149.1	35

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Römerstraße 119-139“

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 15.12.2023

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Römerstraße 119-139“

Stadt Ulm, Stadtteil Westen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) 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. 0,75 ha und beinhaltet die Flurstücke 1991, 1991/1 und 1991/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 1913/1, 1991/2, 2000 und 2002/10.

Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes ist die BImA im Rahmen der Wohnraumoffensive u.a. für die Bereitstellung von preisgedämpftem Wohnraum zuständig. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die BImA eine Neuordnung ihrer Liegenschaften an der Römerstraße (Flst. 1991 und 1991/3): Die bestehenden Wohngebäude (Römerstraße 119 - 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 BImA 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 baulichen 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 BImA auch eine Nachverdichtung. Entstehen soll ein neues, attraktives Wohnquartier mit insgesamt 9 neuen Wohngebäuden bzw. 71 preisgedämpften zeitgemäßen Mietwohnungen. Das aktuell geltende Planrecht steht diesem Vorhaben entgegen (s.

A, Ziff. 4) und soll entsprechend angepasst bzw. überplant werden. Hierfür ist es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Städtebauliche und bauleitplanerische 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 (wieder) 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 Gemeinschafts-bereiche gestalterisch und funktional aufgewertet werden.

In Anbetracht stetig steigender Mietpreise und der allgemeinen Wohnraum-knappheit stellt die Planung einen besonders wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum dar, gewährleistet die hierfür notwendige Nutzungsintensität und 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. Bebauungsplanverfahren

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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. 0,75 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.

2.2 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

Da die Planung des Vorhabens schon weit fortgeschritten bzw. sehr konkret ist und genau in dieser Form realisiert werden soll, wird zu ihrer Umsetzung das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gewählt.

Schließlich gibt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan allen Beteiligten mehr Planungssicherheit.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird folglich dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt und als Satzung beschlossen. Bestandteile der Satzung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst (Planzeichnung, Textteil, Begründung), ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 BauGB, welcher die näheren Einzelheiten der geplanten Bebauung im Plangebiet regelt, sowie ein Durchführungsvertrag (Verpflichtungsvereinbarung zur Umsetzung der Planung) zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ulm.

3. Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan

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.

4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet (vgl. B, Ziff. 1.3) 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.

B. Beschreibung des Plangebiets

1.1 Lage des Plangebiets

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

1.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße 119 - 139“ ist ca. 0,75 ha groß. Seine Abgrenzung ist in der Planzeichnung, Maßstab 1:500, durch die entsprechende Signatur gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1991 (Wohngebäude Römerstr. 119 - 127), 1991/1 (Straßenabzweig Römerstraße) und 1991/3 (Wohngebäude Römerstr. 129 - 135), eine Teilfläche des Flurstücks 1991/2 (Wohngebäude Römerstr. 137 und 139) sowie jeweils eine Teilfläche der Straßenflurstücke 2000 (Römerstraße), 1913/1 und 2002/10 (Schaffelkinger Weg).

1.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind mit 11 Wohngebäuden aus den 1950er Jahren bebaut und über die Römerstraße, den Schaffelkinger Weg sowie im Innern des Plangebiets über einen Straßenabzweig der Römerstraße erschlossen. Entlang der Verkehrsflächen und zwischen den Wohngebäuden stehen etwa 30 Bestands-

bäume. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine große ortsprägende Lärche. Der Auftakt und Abschluss der Straßenabzweigung (Römerstraße) im Innern des Plangebiets bzw. die Mündungsbereiche sind durch massive Steinmauern torähnlich gestaltet. Das Gelände fällt in Richtung der Römerstraße um ca. 10 Höhenmeter ab.

Die Bestandsgebäude setzen sich aus dreigeschossigen Zeilenbauten im Bereich der Straßenabzweigung / Römerstraße und einem freistehenden, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus im Süden des Plangebiets zusammen. Sie sind zum Großteil vermietet und mittlerweile sanierungsbedürftig (aber wirtschaftlich nicht sanierungsfähig). Besonders schlecht ist der bauliche Zustand der Gebäude Hausnr. 137 und 139. Daher stehen diese beiden Wohngebäude bereits seit einigen Jahren leer.

C. Städtebauliches Konzept

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 Baukonzept orientiert sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Körnung und der Höhenentwicklung grundsätzlich an der bestehenden Bauungsstruktur im Plangebiet und der Umgebung sowie an der Topographie (s. B, Ziff. 1.2-1.4). 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 Straßenabzweigung (Römerstraße) im Innern des Plangebiets dadurch besser räumlich gefasst und eine Adressbildung gefördert. Außerdem ermöglicht die Ost-West-Ausrichtung der Gebäude eine optimale Belichtung der Wohnungen. Im Südwesten formt die geplante Bauungsstruktur adäquat dimensionierte Grün- und Freiflächen zu einer „Grüne Mitte“ für die Bewohner des Quartiers.

Die aufgereichte Grundstruktur der geplanten Bauung wird in Hausgruppen mit je zwei versetzt angeordneten Baukörpern gegliedert und aufgelockert. Im Südwesten bildet ein leicht abgerückter Einzelbaukörper den Abschluss und Übergang zu den angrenzenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Durch diese ausgewogene Gliederung und Körnung, die differenzierte Höhenentwicklung und die erforderliche aber maßvolle städtebauliche Dichte fügt sich die flächeneffiziente Neubauung 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 mittelfristig auch verträgliche gewerbliche Nutzung o.ä. möglich.

Alle 71 baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze werden in einer eingeschossigen Tiefgarage (TG) untergebracht. Der Stellplatzschlüssel der Stadt Ulm wird erfüllt. Die Ein- und Ausfahrt der TG ist in das Gebäude integriert. Zur Ergänzung bzw. für Publikumsverkehr (Gäste) sind 4 zusätzliche Kfz-Stellplätze am Schaffelkinger Weg angeordnet. Weitere oberirdische Kfz-Stellplätze werden nicht vorgesehen, da sich entlang des Schaffelkinger Wegs (außerhalb des Plangebiets) bereits zahlreiche öffentliche Parkplätze befinden. Andernfalls entstünde ein Überangebot an Flächen für ruhenden Verkehr zulasten der verbleibenden Grün- und Freiflächen sowie der städtebaulichen Qualität.

Das Grün- und Freiflächenkonzept umfasst neben der Neuanpflanzung von 15 großkronigen Bäumen zum Ausgleich wegfallender Bestandsbäume (vgl. D, Ziff. 1.5 und 1.7) die Anpflanzung von sechs zusätzlichen kleinkronigen Bäumen, außerdem eine halböffentliche „Grüne Mitte“ (Gemeinschaftsgarten) mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie private Garten- und Terrassenbereiche bzw. vorgestellte und begrünte Balkone im Westen der Wohngebäude. Die ortsprägende, große Lärche im Südwesten kann ebenso erhalten werden wie eine im Nordwesten an das Plangebiet angrenzende Baumreihe. Die Dachflächen der Gebäude 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-Effizienzhaus 55 erfüllen.

Die Dachflächen der Gebäude und die Tiefgarrendecke werden als sogenannte Retentionsdächer ausgeführt, d.h. das anfallende Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten, zum Teil Pflanzen-verfügbar gespeichert, bzw. gedrosselt in Rigo- len geführt und auf dem Grundstück versickert.

Die Mietpreise sind vorgegeben: Da die BlmA ausschließlich mit Steuergeldern bzw. staatlichen Vermögenswerten arbeitet und generell keine Fördermittel jedwe- der 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 BlmA verpflichtet ist, die Mieten an der unteren Grenze des örtlichen Mietspiegels zu orientieren. Derzeit ist die Nettokaltmiete auf maximal 10 €/m² be- grenzt.

D. Planinhalt

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- 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. Die nachfolgenden Nutzungen sind demnach unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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.

Das bestehende Wohnareal an der Römerstraße soll flächeneffizient neubebaut und zu einem attraktiven und lebendigen Wohnquartier aufgewertet werden. Dabei steht die Realisierung zeitgemäßer, preisgedämpfter Mietwohnungen im Vordergrund. Entsprechend sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan 9 Wohngebäude mit insgesamt 71 Wohneinheiten vor. Zur Belebung sind insbesondere im Erdgeschoss an der Römerstraße mittelfristig auch gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung o.ä. (z.B. ein Café) vorgesehen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des konkreten Planvorhabens, festigen den bestehenden Gebiets- bzw. Wohncharakter und eröffnen gleichzeitig (insbesondere im Erdgeschoss) einen gewissen Spielraum für zukünftige Nutzungsänderungen. Dadurch sind auch Nutzungen wie z.B. eine Arztpraxis oder eine Vereinsnutzung grundsätzlich möglich bzw. zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da der Flächenbedarf dieser Nutzungen einer flächeneffizienten Neubebauung des nur knapp 0,75 ha großen Plangebiets entgegensteht und derartige Nutzungen oft auch ein höheres Verkehrsaufkommen verursachen, was Wohnnutzungen potenziell beeinträchtigt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl bzw. das Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

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 besondere städtebauliche Gründe:

- Trotz des geringen Flächenumfangs 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 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. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich grundsätzlich an den Gebäudehöhen der Umgebung sowie der Topographie und ermöglichen eine kompakte, flächeneffiziente Bebauung mit drei- bzw. viergeschossigen Wohngebäuden. Im Übergang zur Parkanlage im Süden und zu den kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhäusern im Südwesten reduzieren Staffelgeschosse die Höhenentwicklung.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die beiden Bauflächen im Geltungsbereich (WA 1 und WA 2) werden durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen definiert. Auch gilt für beide Bauflächen jeweils die offene Bauweise. Die Baugrenzen orientieren sich eng am konkret geplanten Bauvorhaben (vgl. Anlage 5, Vorhaben- und Erschließungsplan), berücksichtigen jedoch einen Puffer von ca. 0,5 m für etwaige Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung oder spätere Anpassungen.

Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche. Eine Unterbauung ist zulässig. Tiefgaragen sowie Kellerräume sind (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) auch innerhalb einer in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TG) zulässig. Durch diese Festsetzung wird im westlichen Teil des Plangebiets eine gemeinsame Tiefgarage möglich, welche die notwendigen Kfz-Stellplätze aller Nutzungen im Geltungsbereich aufnehmen kann.

Um trotz der flächeneffizienten Bebauung außerdem private Grün- und Freiflächen für alle Bewohnenden zu schaffen, sind im Westen der Wohngebäude Terrassen und insbesondere vorgestellte Balkone bzw. Loggien geplant. Diese liegen oft auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, fördern aber maßgeblich die Wohnqualität. Für Balkone und Loggien wird deshalb eine Überschreitung der Baugrenzen entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zugelassen. Die Abstandsflächen der Gebäude (und Bauteile) überschreiten weder die Grenze zu Nachbargrundstücken noch die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist nicht ersichtlich.

Im Rahmen der Ausführungsplanung besteht zudem ein Konstruktionsspielraum für Anpassungen an den geplanten Balkonen und Loggien bis maximal 0,50 m. Für den Fall, dass einzelne Gebäude geringfügig umgeplant werden müssen, soll so eine gleichbleibende Qualität und Funktionalität der Balkone bzw. Loggien sichergestellt werden.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen ist über die bestehenden Verkehrsflächen bzw. die Römerstraße (Flst.-Nr. 2000), die Straßenabzweigung / Römerstraße im Innern des Plangebiets (Flst.-Nr. 1991/1) sowie den Schaffelkinger Weg (Flst.-Nr. 1913/1 und 2002/10) gesichert. Die fußläufige Anbindung der Gebäude kann durch private Wege erfolgen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs (Stellplatzschlüssel je WE 1,0) ist eine Tiefgarage im westlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Gleichzeitig können durch die TG größere Grundstücksbereiche als Grün- bzw. Freifläche genutzt und Stellplätze im öffentlichen Raum (Straßenabzweigung / Römerstraße im Innern des Plangebiets) reduziert werden. Zur Ergänzung bzw. für Publikumsverkehr (Gäste) sind 4 weitere

Kfz-Stellplätze am Schaffelkinger Weg 4 angeordnet. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über den Straßenabzweig der Römerstraße. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Ein- und Ausfahrt in ein Gebäude integriert.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Vorrangiges Ziel ist es, einen angemessenen Ausgleich für ca. 18-19 wegfallende Bestandsbäume zu schaffen und den grünen Gebietscharakter zu erhalten. Der Baumbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erhaltenswert, steht dem geplanten Baukonzept größtenteils entgegen und wird deshalb, bis auf eine Europäische Lärche mit hoher Erhaltenswürdigkeit, überplant (vgl. D, Ziff. 1.6-1.7).

Die Festsetzungen dienen zum Ausgleich abgängiger Bestandsbäume, zur Aufwertung des Wohnumfelds bzw. zur Bereicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Schutz der biologischen Vielfalt und zur Förderung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

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 15 Standorte für großkronige Bäume vor.

Freianlagenplan:

Neben der Neuanpflanzung der 15 großkronigen Bäume sollen zusätzlich 6 kleinkronige Bäume gepflanzt und verschiedenartige Pflanz-, Strauch- und Wiesenflächen angelegt werden. Es gelten die Eintragungen des Freianlagenplans (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans).

Die vorgesehenen Baumpflanzungen führen zu einem partiellen Schattenwurf auf Spiel- und Aufenthaltsflächen. Gleichzeitig bilden sie eine „Grüne Mitte“ und den Übergang zum Park „Unterer Kuhberg“.

Dachbegrünung:

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

Durch die Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad teilweise kompensiert und das Mikroklima – durch Verdunstungskälte im Sommer – verbessert. Da begrünte Dachflächen zudem Regenwasser temporär speichern und zeitverzögert wieder abgeben, tragen sie auch zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

1.6 Artenschutz

Die grundlegende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange ist durch das Büro für Landschaftsökologie Grom erfolgt. Der Beurteilung nach sind dauerhafte artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben auszuschließen oder nicht zu erwarten. Um eine etwaige Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse abschließend zu beurteilen bzw. auszuschließen, wurden vertiefende Untersuchungen durch das Büro Zeeb & Partner angestellt. Außerdem musste das Untersuchungsgebiet im Nordwesten erweitert werden; die Teilfläche von Flurstück 1991/2 war bisher nicht betrachtet worden. Im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen wurden (Jagd-)Aktivitäten bzw. die Frequentierung des Plangebiets durch fünf Fledermausarten beobachtet. Fledermausquartiere sind nicht angetroffen worden. Festgestellt wurde lediglich ein Verdachtsfall eines Zwischenquartiers der Zwergfledermaus.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird eine Bauzeitenregelung zum Schutz der Vögel und Fledermäuse 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. Für Fledermäuse werden Quartierhilfen in Form von Fledermausflachkästen an neuen Gebäuden sowie nahegelegenen Bäumen vorgesehen. Der Baumbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erhaltenswert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan durchführbar.

1.7 Baumgutachten

Die Bestandsbäume stehen der geplanten Bebauungsstruktur und insbesondere der Tiefgarage entgegen und sollen deshalb gefällt werden.

Der Sachverständige für Garten- und Landschaftsbau Rolf Hagmeyer hat ca. 30 Bestandsbäume im Plangebiet 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 im Baumgutachten als unverhältnismäßig hoher Aufwand eingeschätzt.

Im Rahmen einer zweiten, ergänzenden Untersuchung durch Planstatt Senner ist der Untersuchungsbereich des (ersten) Baumgutachtens nach Nordwesten erweitert worden, da die Teilfläche von Flurstück 1991/2 bislang nicht betrachtet worden war und die dortige Baumreihe unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Ziel

der ergänzenden Untersuchung war es insbesondere auch zu prüfen, inwiefern neben dem geplanten Baukonzept ggf. Bestandsbäume erhalten werden können.

Das ergänzende Baumgutachten untersucht 38 Bestandsbäume und stuft dabei eine Europäische Lärche im Südwesten des Plangebiets als hoch erhaltenswürdig ein. Aufgrund der Randlage ist dieser Baumstandort gleichzeitig auch mit der geplanten Bebauung vereinbar. Des Weiteren werden 11 Bäume im Plangebiet als mittel erhaltenswürdig angesehen. Die jeweiligen Baumstandorte befinden sich aber im Bereich der geplanten Wohngebäude bzw. Tiefgarage oder dem direkten Umfeld und stehen somit dem Baukonzept oder der erforderlichen Baugrube entgegen. Alle anderen Bäume werden als nicht oder als gering erhaltenswert eingestuft.

Im Ergebnis wird die Europäische Lärche erhalten (vgl. Anlage 6, Freianlagenplan), die anderen Bestandsbäume können überplant werden. Ihr Erhalt steht in keinem Verhältnis zu den dann erforderlich werdenden Anpassungen am Baukonzept. Der Verlust des Baumbestands soll durch das festgesetzte Pflanzgebot gleichwertig ausgeglichen und gemäß Freianlagenplan um zusätzliche Neupflanzungen ergänzt werden.

1.8 Immissionsschutz

Der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud (s. Anlage 7) 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 Baukonzeption im Sinne einer flächeneffizienten Neubebauung und maßvollen Nachverdichtung nicht möglich.

Im Bereich der Tiefgarage bzw. der gebäudeintegrierten Ein- und Ausfahrt verursacht das geplante Bauvorhaben schließlich Lärmimmissionen 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 bezahlbarem innerstädtischen Wohnraum werden die nach den erforderlichen Maßnahmen noch verbleibenden Einschränkungen für vertretbar gehalten.

1.9 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 Flächen-gründung (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; ggf. notwendige Verankerungen erfordern das Einverständnis der jeweiligen Grundstückseigner.

Der Oberbau von Verkehrsflächen ist frostsicher auszugestalten.

1.10 Gebäudeschadstoffe

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.

1.11 Kreislauf- / Abfallbewirtschaftung

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

1.12 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W hat für die neu zu bebauenden Flurstücke bereits eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Auswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben und für die neu zu bebauenden Flurstücke die Freigabe erteilt. Der Schaffelkinger Weg ist hiervon ausgenommen und liegt am Rand eines bombardierten Bereichs (in der östlich angrenzenden Grünanlage), bleibt aber von der Planung unberührt. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

E. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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. Detailliertere Regelungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

F. Flächen- und Kostenangaben

1.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	7.508,8 m ²	100	%
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	6.379,9 m ²	85	%
Verkehrsfläche	1.128,9 m ²	15	%

1.2 **Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Römerstraße 119-139“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.