

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	28.05.2018		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.06.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 226/18

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben und Erschließungsplan (Braunger Wörtz Architekten, Ulm)	(Anlage 5)
	1	Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6)
	1	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 7.1 - 7.20)
	1	Geländeschnitt und Straßenabwicklung	(Anlage 8)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 9)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Adolph-Kolping-Platz 5" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.05.2018 sowie die Begründung vom 28.05.2018 als Satzungen zu erlassen.

i.V. Kalupa

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3, C 3, KOST2020, OB, VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Die St.-Elisabeth-Stiftung, 88339 Bad Waldsee, beabsichtigt, als Vorhabenträgerin das Grundstück Flst. Nr. 521 (Adolph-Kolping-Platz 5) mit einem Wohnheim für Menschen mit Behinderung sowie für junge Menschen in Ausbildung neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei mit Ausnahme des im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen historischen Gartenhauses abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.4/34, genehmigt am 20.07.1957. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen nicht mehr der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung für diesen Ort. Daher ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein neuer Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens erforderlich. Für das Vorhaben liegt bereits ein Bauantrag vor. Dieser wurde zunächst zurückgestellt, bis die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der damit verbundenen städtebaulichen Ziele vorliegt.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 10 und § 13a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 521 der Gemarkung Ulm, Stadt Ulm.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 110.4/34, in Kraft getreten am 20.07.1957

### **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Adolph-Kolping-Platz 5" wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 06.02.2018.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 10.02.2018.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018.

## 7. Sachverhalt

### 7.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ulmer Innenstadt und ist Teil des Baublocks Zinglerstraße/Adolph-Kolping-Platz, Neue Straße und Promenade. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs weist eine Höhendifferenz von ca. 3,35 m zwischen dem Niveau des Adolph-Kolping-Platzes und dem Niveau der weiter zurück liegenden Grundstücksbereiche auf. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Zinglerstraße aus.

Das Plangebiet ist derzeit noch mit einem zum Adolph-Kolping-Platz 4-geschossigen Gebäude mit flach geneigtem Satteldach bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich das als Kulturdenkmal qualifizierte Gartenhaus einer nicht mehr erhaltenen Gartenanlage aus der Zeit um 1800. Im Bereich südlich der Grundstücksgrenze besteht eine Treppenanlage; diese erstreckt sich über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Nachbargrundstück und ist zur Erschließung des angrenzenden Gebäudes (Adolph-Kolping-Platz 7) notwendig.

Unmittelbar nördlich schließt ein zum Adolph-Kolping-Platz 5-geschossiges Geschäftshaus mit Flachdach an. Südlich angrenzend steht ein 3½-geschossiges Wohn- und Bürogebäude mit Satteldach. Auf den weiteren Grundstücken entlang des Adolph-Kolping-Platzes befinden sich ein Hotel sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit gastronomischen Einrichtungen.

Im Osten des Grundstücks besteht 3-4 geschossige Wohnbebauung mit Sattel- bzw. Walmdächern, welche über die Straße „Promenade“ erschlossen ist. Unmittelbar im Westen grenzt die öffentliche Verkehrsfläche des Adolph-Kolping-Platzes sowie der Zinglerstraße an.

### 7.2. Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Zinglerstraße im Westen des Plangebiets. Wegen des schmalen Grundstückszuschnitts wäre überhaupt nur ein Teil der formal notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung innerhalb des Baufeldes herzustellen und dies auch nur mit technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand. Die Landesbauordnung verpflichtet in § 37 Abs. 7 die Baurechtsbehörde ausdrücklich zum Verzicht auf Stellplätze im Falle unzumutbarer Umstände. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Falle gegeben. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch Wohngruppen für Menschen mit Behinderung sowie für junge Menschen in Ausbildung wird die entstehende Problematik als gering eingeschätzt.

Auf dem Adolph-Kolping-Platz bestehen 9 öffentliche Stellplätze; weitere Besucherparkplätze stehen in den großen öffentlichen Parkhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Steinerne Brücke, Hauptbahnhof und Ehinger Tor); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. In Anbetracht der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist der Verzicht auf Stellplätze innerhalb des Plangebiets vertretbar.

### 7.3. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden, Ver- und Entsorgung sind über die Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

#### 7.4. Geplante Neugestaltung

Der Neubau soll ausgehend vom Adolph-Kolping-Platz fünf Vollgeschosse zuzüglich eines nach Osten zurückgesetzten Staffelgeschosses erhalten.

Nach Norden ist angrenzend zum Gebäude Adolph-Kolping-Platz 1 ein eingeschossiger Anbau als Grenzbebauung vorgesehen, der zugleich den Geländeversatz zwischen Straßen- und Gartenniveau auffängt. Die Neubebauung reagiert damit auf die analoge Situation auf dem Nachbargrundstück und ergänzt die bestehende städtebauliche Struktur einer offenen Einzelhausbebauung mit reduzierten seitlichen Gebäudeabständen entlang der Zinglerstraße.

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung orientiert sich am Maßstab des nördlich angrenzenden Gebäudes Adolph-Kolping-Platz 1 sowie des Hotels Ulmer Stuben. Das deutlich niedrigere Gebäude Adolph-Kolping-Platz 7 aus der Zeit des Wiederaufbaus soll perspektivisch ebenfalls an dieses neue Höhenniveau angepasst werden.

Die Nutzung des Gebäudes ist besonderen Formen des Wohnens gewidmet: Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss sind Wohngruppen für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Ergänzend dazu ist geplant, im 3. – 5. Obergeschoss Wohnungen für Studenten und Auszubildende anzubieten. Diese Kombination verschiedener Nutzergruppen soll dazu beitragen, Schwellen zwischen Menschen mit und ohne Behinderung abzubauen, gesellschaftlicher Ausgrenzung vorzubeugen und Synergieeffekte zwischen den Gruppen zu fördern. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch Gemeinschaftsbereiche, Pflegeräume und Verwaltung.

Ergänzend zu den oben genannten Hauptnutzungen ist geplant, das im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche Gartenhaus als temporäre Unterkunft für in Not geratene Mütter mit Kindern zu nutzen.

Die Außentreppe im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze wird erneuert und weiter nach Süden auf das angrenzende Grundstück verschoben. Über ihre Erschließungsfunktion für das Haus Adolph-Kolping-Platz 7 hinaus bindet die Treppe das höher gelegene Gartenniveau innerhalb des Plangebiets an das Straßenniveau an. Die Vorhabenträgerin und die betroffenen Angrenzer haben diesbezüglich entsprechende vertragliche Regelungen hinsichtlich Herstellung, Unterhalt und Wegerechten getroffen. Die Erschließungsfunktion der Treppe wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens per Baulast gesichert.

#### 7.5. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze bzw. Fledermausquartiere vor Brutzeitbeginn zu verschließen. Die Maßnahme ist ggf. mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

V2: Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Die Entkernung bzw. der Umbau von Gebäuden ist ebenfalls zu begleiten, da nicht alle Dachbereiche einsehbar sind. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden im Zuge der Baubegleitung regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere nachgewiesen, sind ggf. Ersatzquartiere auf der Vorhabensfläche bzw. im direkten Umfeld herzustellen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V3: Erhalt des großen Baumes (Eiche) im Osten der Fläche.

Aufgrund der z.T. sehr unterschiedlichen Erhebungszeiträume für verschiedene Tierarten wird über das Bebauungsplanverfahren hinaus eine artenschutzrechtliche Begleitung erforderlich sein. Artenschutzrechtliche notwendige Maßnahmen sind unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan nach dem BNatSchG grundsätzlich einzuhalten und ausdrücklich nicht abwägungszugänglich. Es bleibt daher der unteren Naturschutzbehörde vorbehalten, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen einzufordern.

## **8. Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### **8.1. Private Stellungnahmen**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden 9 Stellungnahmen vorgebracht, die Einwände insbesondere zu den folgenden Themen beinhalten:

#### **- Stellplätze**

Die Einwände beziehen sich ganz überwiegend auf den Umstand, dass im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben auf Stellplätze verzichtet werden soll. Die Einwander gehen von einem Stellplatzbedarf sowohl für die künftigen Bewohner als auch für das Personal der Einrichtung aus und befürchten eine Verschärfung der ohnehin angespannten Anwohner-Parksituation im Umfeld.

Vorhabenträgerin und Verwaltung haben die zu erwartenden Kosten je Stellplatz eingehend prüfen lassen. Einer Kostenschätzung zufolge, welche die unvermeidbaren Mehrkosten für ein notwendiges zweites Untergeschoss (Technik, Nebenräume, Fahrräder), die wesentlich aufwändigeren Gründungs- und Verbauarbeiten sowie Mehrkosten für notwendige Eingriffe in Leitungstrassen berücksichtigt, summierten sich die Aufwendungen auf über 200.000,- € je Stellplatz. Das zentrale Problem besteht darin, dass das Baufenster lediglich ca. 8,80 m breit ist. Selbst eine Garage mit nur einer Stellplatzreihe und einer Fahrgasse benötigt nach den Regeln der Landesbauordnung bereits eine Mindestbreite von 11 m. Theoretisch möglich wäre lediglich eine Stellplatzanordnung in Schrägaufstellung. Dadurch wäre das Wenden in der Garage allerdings nur noch mit technischer Unterstützung (mechanische Wendepalette) zu bewerkstelligen. Selbst unter diesen sehr aufwändigen Umständen könnten lediglich 4 Stellplätze im Sockelgeschoss des Hauses untergebracht werden. Dem hohen baulichen Aufwand auf der einen Seite steht auf der anderen Seite eine geringe Zahl technisch überhaupt herstellbarer Stellplätze gegenüber. Dieses Ungleichgewicht führt zu dem exorbitanten Kostenschlüssel je Stellplatz. Eine solche Mehrbelastung wäre wirtschaftlich weder vernünftig noch überhaupt durch das Projekt zu stemmen.

Die Parksituation im Bereich Promenade/ Henkersgraben wird sich durch das Vorhaben nicht verändern, da der gesamte Bereich ausschließlich für Anwohner (Anwohnerparkbereich) reserviert bzw. bewirtschaftet ist und Anlieger des Adolph-Kolping-Platzes keine Parkberechtigung für diesen Anwohnerbereich bekommen können. Studenten oder Auszubildende, die sich um ein Zimmer in dem geplanten Objekt bemühen, haben faktisch keine Parkmöglichkeiten und können folglich kein Auto am Standort halten. In Anbetracht der günstigen Lage des Grundstücks mit exzellenter Anbindung über öffentliche Verkehrsnetze sowohl ins Umland als auch an die Ulmer Schul- und Hochschulstandorte wird dies als realistisch und zumutbar angesehen.

Es ist die Regel, dass Berufstätige in verdichteten Innenstädten nicht auf reservierte Stellplätze an der Arbeitsstelle zugreifen können. Wie viele andere Pendler in die Innenstadt werden ggf. auch die Beschäftigten der geplanten Einrichtung entweder alternative

Verkehrsmittel nutzen oder aber auf öffentlich bewirtschaftete Parkraumangebote zurückgreifen müssen. Für Besucher des Wohnheims stehen in kurzer Entfernung die öffentliche Parkhäuser Deutschhaus und Fischerviertel zur Verfügung. Zudem besteht unmittelbar vor dem Haus eine Parkverbotszone, in der kurze Haltezeiten für Hol- und Bringdienste möglich sind.

Die Landesbauordnung verpflichtet die Baurechtsbehörden ausdrücklich zum Verzicht auf Stellplätze im Falle unzumutbarer Umstände (vgl. § 37 Abs. 7 LBO). In Abwägung der Argumente kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Nutzen einer privaten Parkgarage die außerordentlich hohe wirtschaftliche und bautechnische Belastung für das Projekt nicht rechtfertigt. Die Verwaltung greift jedoch die geäußerte Kritik an der Parkplatzsituation im Bereich Fischerviertel/Promenade auf und wird zeitnah eine Parkraumkonzeption erstellen, welche die Bedürfnisse der Anwohner und örtlichen Gewerbetreibenden in den Mittelpunkt stellt.

#### - Bauvolumen

Insbesondere von Anliegern der Promenade wurde Kritik an der gegenüber dem Bestand vergrößerten Gebäudetiefe und der Erhöhung des Gebäudes, die noch das benachbarte Verwaltungsgebäude übertreffe, geäußert. Die Einwander befürchten eine Beeinträchtigung der Wohnqualität sowie eine Minderung der Immobilienwerte und äußern zudem den Verdacht, dass nicht städtebauliche sondern kommerzielle Aspekte zum geplanten Bauvolumen geführt haben.

Die Verwaltung hat sich intensiv mit der Höhenentwicklung am Adolph-Kolping-Platz beschäftigt. Sie hat dazu eigens eine Zeichnung der gesamten Straßenabwicklung angefertigt und auf dieser Grundlage den städtebaulichen Rahmen definiert. Maßgeblich für die im Bebauungsplan vorgeschlagene Gebäudehöhe ist also nicht wie gemutmaßt eine vorgegebene Anzahl an Studentenapartments durch die Vorhabenträgerin sondern vielmehr die städtebauliche Beurteilung des Gebäudevolumens in seiner Umgebung. Es ist nur bedingt korrekt, dass der geplante Neubau das benachbarte Verwaltungsgebäude an Höhe übertrifft. Die relative Gebäudehöhe jeweils vom Gehwegniveau an der nördlichen Gebäudekante gemessen ist bei beiden Gebäuden nahezu identisch. Der Adolph-Kolping-Platz weist jedoch in diesem Bereich ein beträchtliches Gefälle in Richtung Norden auf. Der Neubau überragt das bestehende Nachbargebäude also lediglich aufgrund des ansteigenden Geländes um ca. 1,80 m. Im geneigten Gelände ist eine Bezugnahme auf die absolute Höhe über Normalnull nicht zielführend. Die städtebauliche Perspektive am Adolph-Kolping-Platz ist eine dem Gelände folgende Staffelung etwa gleich hoher Baukörper. Den Endpunkt setzt das Hotel Ulmer Stuben mit seinem, die übrigen Gebäude deutlich überragenden Stufengiebel.

Das geplante Gebäude ragt in seiner gesamten Breite um ca. 2,10 m tiefer in die rückwärtige Grünfläche als das bestehende Gebäude. Zur Gartenseite ist der Neubau ca. 5,50 m höher als der Bestand. Bei einem verbleibenden Abstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze von immer noch ca. 17 m an der schmalsten Stelle ist keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke infolge der größeren Baumasse erkennbar – zumal sich auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Neubau und dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück nach wie vor das denkmalgeschützte Gartenhaus befindet. Die notwendige Tiefe der rückwärtigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zu den gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen sind um ein Mehrfaches eingehalten, Belichtung und Besonnung der benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt.

Die Nachverdichtung erfolgt im vorliegenden Falle sehr behutsam. Die Veränderungen infolge der größeren Baumasse sind insbesondere für die gegenüberliegenden Grundstücke an der Promenade nicht gravierend. Die grundstücksbezogene Dichte bewegt sich im Rahmen der umliegenden Bebauung. Das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO

ist schon deshalb nicht verletzt, weil die rückwärtige Tiefe der Abstandsflächen zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bei Weitem eingehalten werden.

- seitliche Abstandsflächen

Einer der südlichen Angrenzer widerspricht der Absicht, die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen auf ein Maß von 1,85 m zu reduzieren.

Es ist richtig, dass mit dem Neubau die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung (LBO) nicht eingehalten werden. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 13,20 m und einer städtebaulich gewünschten Gebäudehöhe, die sich an den nördlich angrenzenden Neubauten orientiert, wäre unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung der LBO kein sinnvoller Gebäudezuschnitt mehr möglich. Die Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen ist daher städtebaulich erwünscht, um im Kontext der innerstädtisch verdichteten Bebauung entlang der Zinglerstraße in angemessener Weise zu bestehen und die Raumbildung am Auftakt zur Innenstadt zu unterstützen.

Gemäß § 7 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen, wenn

1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern,
2. Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

In den Fällen der Nummer 1 können geringere Tiefen der Abstandsflächen auch verlangt werden.

Mit den geplanten Abständen zwischen den bestehenden Gebäuden und der Neubebauung bleiben die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Norden des Einwenders, so dass eine Beeinträchtigung der Besonnung des Grundstücks ausgeschlossen ist. Die Grundstücksfläche des Einwenders, die dem Bereich der verkürzten Abstandsflächen gegenüber liegt, ist im rechtsgültigen Bebauungsplan mit Bauverbot belegt, so dass der Einwender durch die Maßnahme keine Einschränkung der Baufreiheit erfährt. Selbst unter der Annahme einer künftigen Neuentwicklung des Grundstücks auf geänderter planungsrechtlicher Grundlage sind infolge der verkürzten Abstandsflächen keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks erkennbar. Nachbarliche Belange werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Folglich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsfläche festgelegt.

- Umweltprüfung und Artenschutz

Der BUND kritisiert den Verzicht auf eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung und fordert über die gesetzlichen Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung hinaus eine umfassende Prüfung der Umweltbelange sowie einen Umweltbericht. Zudem macht er Mängel in Hinblick auf den Umgang mit artenschutzrechtlichen Belangen geltend. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass auf Grundlage der noch nicht abgeschlossenen Erhebung der vorkommenden Arten und Lebensstätten keine

abschließende naturschutzrechtliche Einschätzung abgegeben werden kann und bittet um weitere Beteiligung an der Planung.

Zur Förderung der Innenentwicklung und der Nachverdichtung in bereits erschlossenen Quartieren hat der Gesetzgeber den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erlassen. Durch Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren für Projekte der Innenentwicklung hat er Anreize dafür geschaffen, den beschwerlicheren Weg der Nachverdichtung zu beschreiten und dadurch schädliche Eingriffe in den Außenbereich zu verringern. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine solche Maßnahme der Innenentwicklung. In besagtem § 13a BauGB hat der Gesetzgeber ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).

Es kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein, Bauwilligen, die sich auf Innenentwicklungsmaßnahmen einlassen und die ausdrücklich vorgesehenen Verfahrenserleichterungen in Anspruch nehmen, im Nachgang diese Erleichterungen zu verwehren. Im vorliegenden Falle wäre der Nutzen einer Umweltprüfung absehbar ohnehin gering, da das geplante Baufeld bis dato bereits größtenteils mit dem Bestandsgebäude Adolph-Kolping-Platz 5 überbaut ist; für diesen Bereich fallen bei Durchführung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung keine Kompensationsmaßnahmen (Ökopunkte) an. Lediglich der Teilbereich, welcher im Rahmen der Neuplanung hinzukommt (ca. 2,10 m in östlicher Richtung) käme überhaupt für Kompensationsmaßnahmen in Betracht. Aufgrund der zu erwartenden geringen Anzahl an zu kompensierenden Ökopunkten stünde der beträchtliche Aufwand für die - freiwillige - Durchführung der Umweltprüfung im Missverhältnis zu deren Nutzen. Ganz nebenbei würde durch Kompensationsmaßnahmen zusätzliche Fläche im Außenbereich beansprucht, was der Grundintention der Förderung von Innenentwicklung zuwider laufen würde.

Die Untersuchungen der Belange des Artenschutzes waren zum Zeitpunkt der Planauslegung noch nicht abgeschlossen. Eine parallele Begleitung von Artenschutzgutachten und Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der z.T. sehr unterschiedlichen Erhebungszeiten verschiedener Tierarten häufig nicht möglich. Darum sind artenschutzrechtliche notwendige Maßnahmen - unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan - grundsätzlich nach dem BNatSchG einzuhalten und ausdrücklich nicht abwägungszugänglich.

Wie der Begründung zu entnehmen ist, handelte es sich bei den getroffenen Aussagen um eine Vorabschätzung. Bei der ersten Begehung (Dezember 2017) wurden die Gebäude auf Winterquartiere von Fledermäusen untersucht. Bei dieser Begehung wurden weder Tiere noch indirekte Hinweise auf überwinternde Fledermäuse festgestellt. Auf diese Begehung beziehen sich die Aussagen im Entwurf der Begründung. Inzwischen haben weitere Begehungen stattgefunden. Es sind Vorkommen von Vögeln (Gehölz- und Gebäudebrüter) festgestellt worden. Zudem ist das Vorkommen von Fledermäusen in den Nischen und Spalten der Außenfassaden der Gebäude möglich, dies wird in den nächsten Wochen geprüft. Auf Grundlage der Erhebungen werden Vermeidungs- und ggf. auch CEF-Maßnahmen formuliert, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Dieser Vorgang läuft unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist aus den vorgenannten Gründen durch dieses nicht zu beeinflussen. Die Untersuchungen haben keine Erkenntnisse erbracht, die eine Umsetzung des Bauvorhabens grundsätzlich infrage stellen würden.

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

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Einwände vorgetragen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB V /Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU)

Die Stellungnahmen der verschiedenen Leitungsträger, der Regierungspräsidien Freiburg und Stuttgart sowie des Landratsamts Alb-Donau-Kreis sind nachrichtlicher Natur und lediglich für die anschließenden Planungs- und Realisierungsschritte maßgeblich; sie haben aber keine planungsrechtliche Relevanz. Diese Stellungnahmen werden daher an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung bzw. bei der Bauausführung weitergeleitet.

Das Polizeipräsidium Ulm befürchtet eine Verstärkung des Parkdrucks in der Innenstadt infolge des geplanten Verzichts auf Stellplätze für Bewohner und Beschäftigte des Wohnheims. In ähnlicher Weise äußert sich die Handwerkskammer Ulm: Sie sieht vor allem für das Personal der Stiftung wie für auswärtige Sozial- und Pflegedienstleister einen Stellplatzbedarf vor Ort (Einschätzung der Verwaltung zu diesem Thema vgl. Punkt 8.1).

Aufgrund der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan sowie in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 2.1.2 im Hinblick auf Dachbegrünung bei Terrassenbereichen (redaktionelle Anpassung, vgl. Einwander Nr. 2)
- Ergänzung der artenschutzrechtlich notwendigen Verminderungsmaßnahmen.

Grundzüge der Planung werden durch die in den Bebauungsplan eingearbeiteten Änderungen nicht berührt. Es besteht daher kein neuer materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

## 9. **Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2018 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches bzw. § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 28.05.2018 hierzu festgelegt werden.

Nähere Erläuterungen zum Bebauungsplan erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.