



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	24.05.2019		
Geschäftszeichen	SUB III		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 26.06.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 159/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße,,
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan von EMT Architektenpartnerschaft, Stuttgart (Anlage 5.1-5.16)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 6.1-6.13)
 - 1 Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand von Kling Consult, Krumbach (Anlage 7)
(nur elektronisch)
 - 1 Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Kling Consult, Krumbach (Anlage 8)
(nur elektronisch)
 - 1 Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung (Einzelhandel), inkl. Ergänzung von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg (nur elektronisch) (Anlage 9)
 - 1 Verkehrsgutachten von Brenner-Bernard Ingenieure, Aalen (nur elektronisch) (Anlage 10)
 - 1 Schallgutachten Verkehrslärm von Kling Consult, Krumbach (nur elektronisch) (Anlage 11)
 - 1 Schallgutachten Gewerbelärm von Kling Consult, Krumbach (nur elektronisch) (Anlage 12)
 - 1 Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 13)

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, 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“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.05.2019 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 24.05.2019 hierzu festzulegen.

i.V. Rimmele

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, § 10, § 12 und § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flst.-Nr. 716/1, 716/5, 722/1, 722/2, 724, 724/1, 724/2, 724/6, 724/7, 724/8, 724/9 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 werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche aufgehoben und ersetzt:

- Plan Nr. 111.1 / 19 gen. d. Verfügung des RP Tübingen vom 09.02.1988 Nr. 22-31/412.1-1099/87
- Plan Nr. 111.1 / 17 gen. d. Erlass des RP Tübingen vom 14.05.1982 Nr. 13-41/412.1-1019/82
- Plan Nr. 111.1 / 11 gen. d. Erlass des RP Nordw. vom 27.11.1956 Nr. I 5 Ho-2206-12-Ulm/19
- Plan Nr. 111.2 / 18 gen. d. Erlass des RP Nordw. vom 08.05.1959 Nr. I 5 Ho-2206-12-Ulm/27
- Plan Nr. 111.2 / 5 gen. am 08.07.1873 Nr. 989
- Plan Nr. 111.2 / 3 gen. d. Erlass der Kgl. Regierung für den Donaukreis vom 20.01.1863 Nr. 352

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 05.02.2019 zum Bebauungsplanentwurf vom 19.12.2018
- b) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) am 09.02.2019
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019
- d) öffentliche Informationsveranstaltung am 26.02.2019

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Realgrund AG, Ulm.

Die Realgrund AG ist Eigentümerin der Grundstücke Flst.-Nr. 722/1 und 722/2 und hat die Grundstücke Flst.-Nr. 716/1, 716/5, 724, 724/1, 724/2, 724/8, 724/9 sowie eine Teilfläche des Flitner. 804 von der Stadt Ulm erworben. Die Grundstücke Flst.-Nr. 724/6 und 724/7 befinden sich mit Ausnahme eines Teileigentums an einem der beiden Grundstücke nicht im Eigentum der Realgrund AG. Für die Neubebauung liegt eine i.A. der Realgrund AG durch die Architektenpartnerschaft EMT, Stuttgart (AB EMT) erstellte Vorhaben- und Erschließungsplanung (V+E-Plan) vor.

Für das Plangebiet gemäß V+E-Plan wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Ein an der Neutorstraße bestehendes Gebäude auf den Flst.-Nr. 724/6 und 724/7 soll bis auf Weiteres erhalten bleiben. Es ist nicht Teil der Vorhabenplanung der Realgrund AG. Die Flurstücke sind als nicht vorhabenbezogener Teil dennoch in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um für den Fall einer künftigen Neuentwicklung die städtebaulichen Ziele für diese Grundstücke im Kontext der umgebenden Bebauung zu sichern.

Die Realgrund AG hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Ulm beantragt. Sie beabsichtigt eine zügige Baurealisierung und hat die Bereitschaft zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Realgrund AG beabsichtigt das Vorhaben weiter zu veräußern. Die Realgrund AG bleibt weiterhin Vertragspartnerin der Stadt.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um eine ebene, geschotterte, ehemals baulich genutzte Brachfläche; entlang der Neutorstraße und der Wildstraße befinden sich noch Reste der alten Blockrandbebauung. Bei der Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 724/6, 724/7, 724/8 und 722/1 handelt es sich um 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser. Auf dem innenliegenden Grundstück Flitner. 722/2 befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Schreinerei. Mit Ausnahme der Bausubstanz auf den Flst.-Nrn. 724/6 und 724/7 ohne Vorhabenbezug werden im Zuge der Neuentwicklung alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches abgerissen.

7.2. Geplante Neugestaltung

Die Realgrund AG, Ulm beabsichtigt, für das vom V+E-Plan 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 Realgrund AG 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 des AB EMT, die als V+E-Plan in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet ist. Der V+E-Plan 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 dahinter liegende 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. 1.400 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 S 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 ist in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung untergebracht. Es entstehen Ein- bis Fünfstückwohnungen, die als frei finanzierte Mietwohnungen und/oder preisgünstige Mietwohnungen realisiert werden sollen. Insgesamt entstehen an die 130 Wohnungen. Entlang der Neutorstraße sind vorrangig Einzimmerwohnungen bzw. Mikroapartments angeordnet. Diese kompakte Wohnform ist ideal etwa für Studenten oder Berufspendler. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt des Ulmer Gemeinderats hat 2013 im Rahmen der Wohnungsbaudebatte beschlossen, dass auf städtischen Flächen, die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden, 20% der Wohnfläche als preisgünstiger Wohnraum zur Miete zu errichten ist.

2017 wurden die Beschlüsse insoweit modifiziert, als dieser Anteil von 20% auf 30% erhöht wurde. Da die Kaufverhandlungen bereits 2011 begonnen wurden, sind diese wohnungspolitischen Beschlüsse formal nicht bindend. Realgrund AG und Stadt haben sich darauf verständigt, dass 20% preisgünstiger Mietwohnraum, bezogen auf den Anteil der durch Realgrund von der Stadt erworbenen Grundstücksflächen, geschaffen werden. Die als preisgünstige Mietwohnungen bezeichneten Wohnungen unterliegen hinsichtlich der Miethöhe, der Belegung und der wohnberechtigten Personen besonderen Anforderungen. Dabei ergibt sich die Höhe des Mietzinses aus dem jeweils aktuell gültigen Ulmer Mietspiegel. Hierbei darf der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße nicht überschritten werden. Etwa 69 % der preisgünstigen Wohnfläche entfällt auf 4-Zimmer-Wohnungen.

- Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in zwei Tiefgaragenebenen untergebracht, mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Wildstraße. Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die viel befahrene Karl- bzw. Neutorstraße ist zur Sicherstellung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit nicht möglich. Im ersten Untergeschoss finden sich die notwendigen Kundenparkplätze für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.
- Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Art und der Größe der Einzelhandelsflächen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebietes (Haltestelle Straßenbahnlinie 2, weitere Buslinien direkt angrenzend in der Neutorstraße und die Nähe zum Hauptbahnhof Ulm) kann für die Einzelhandelsflächen eine Verringerung der nötigen Stellplätze in Anspruch genommen werden (sog. „ÖPNV-Bonus“).
- 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.

7.3. 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 1.400 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 24,5 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 (geplant mit 2 Untergeschossen für Kfz und tlw. Fahrräder)
- 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, 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.

Ein Durchführungsvertrag ist als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

7.4. Spezieller Artenschutz

Zur Integration in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde 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). Um im vorliegenden Fall sicherzustellen, dass durch die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt und alle Vorgaben des

europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten werden, sind daher Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.5. Einzelhandelsbetriebe

Im Erdgeschoss des geplanten Bauvorhabens soll ein Lebensmittelmarkt (inkl. integriertem Bäcker) mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche (VK) realisiert werden.

Zur Integration in den Bebauungsplan wurde 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).

Die gutachterliche Stellungnahme 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 vorliegenden, gutachterlichen Stellungnahme ein Nachtrag im Hinblick auf einen weiteren möglichen Betreiber beigefügt. Demnach können die Ergebnisse auch auf diesen übertragen werden.

7.6. 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“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 19.12.2018) 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 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebädefassaden dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

7.7. Gewerbelärm

Im Rahmen des gegenständlichen Bauprojekts ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 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“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 19.12.2018).

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 wurde eine Stellungnahme vorgebracht. In dieser wurden Einwände zu den Belangen Höhe und Art des Gebäudekomplexes, Verkehrsaufkommen, Parkplatzsituation, zusätzliche Lärmbelästigung, zusätzliche Umwelt- und Abgasbelastung, Wertverlust bereits bestehender Gebäude vorgebracht, jedoch nicht weiter begründet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 26.02.2019 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Insbesondere wurden folgende für den Bebauungsplan wesentliche Punkte besprochen:

- Erschließung der Tiefgarage über die Karlstraße
Eine Erschließung des Plangebietes über die Karlstraße ist im Vorfeld geprüft worden. Die Karlstraße und die Neutorstraße erfüllen die Funktion innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen. Die Kreuzung gehört zu den am stärksten ausgelasteten Knotenpunkten in Ulm. Aus verkehrlichen Gründen ist daher die Zufahrt zur Tiefgarage in der Wildstraße vorgesehen.
- Tiefgaragen/Stellplätze
Der generelle Mangel an Stellplätzen im Innenstadtbereich ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die für das Vorhaben baurechtlich erforderlichen Stellplätze können in der 2-geschossigen Tiefgarage nachgewiesen werden.
- Immissionsschutz
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange des Immissionsschutzes geprüft. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind die erforderlichen Maßnahmen/Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan getroffen.
- Höhenentwicklung
Um nachbarschaftliche Belange, insbesondere die Verschattung der angrenzenden Gebäude in der Bessererstraße ausreichend zu berücksichtigen, wurde eine gestaffelte Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes gewählt. Entlang der Neutorstraße ist demnach eine 6-geschossige Bebauung vorgesehen, um die dahinter liegende Quartiersbebauung konsequent vor Einflüssen der beiden Verkehrsachsen Karl- und Neutorstraße abzuschirmen. In das Blockinnere setzt sich das Gebäude mit nur noch 4 Geschossen fort und orientiert sich somit an den Gebäuden in der Bessererstraße. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen können zur östlich angrenzenden Bebauung eingehalten werden.

Die privaten Belange wurden in der Planung ausreichend berücksichtigt. In Abwägung der verschiedenen Belange kann festgestellt werden, dass aufgrund der vorgetragenen Einwände keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich waren.

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

Folgende 11 Stellungnahmen wurden in der Abwägung behandelt:

- Deutsche Telekom
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Polizeipräsidium Ulm
- Regionalverband Donau-Iller
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)

- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Fernwärme Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

Die vorgebrachten Stellungnahmen verschiedener Leitungsträger, von SUB/V (Umweltrecht und Gewerbeaufsicht), des RP Freiburg, des Landratsamts Alb-Donau-Kreis und des Polizeipräsidiums Ulm 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.

Der Regionalverband Donau-Iller regt in seiner Stellungnahme an, innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Aufgrund der geplanten Entwicklung des Gebäudekomplexes, welcher aufgrund seiner Funktion als Eingang in das derzeit im Umbruch befindliche Innenstadtareal eine städtebaulich integrierte Lage entwickelt, wird von einem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente abgesehen.

Seitens des Regierungspräsidiums Tübingen wird zu den Belangen des Immissionsschutzes angemerkt, dass eine Betrachtung der durch das Vorhaben entstehenden Belastungen durch Luftschadstoffe bisher nicht erfolgt ist. Des Weiteren wird angeregt bei möglichen vermuteten Grenzwertüberschreitungen entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Entsprechend des Luftreinhalteplans der Stadt Ulm sind bereits Maßnahmen zur Senkung der Belastung durch Luftschadstoffe umgesetzt. Durch diese Maßnahmen konnten unter anderem an der Spotmessstelle in der Karlstraße 20 bereits positive Entwicklungen beobachtet werden, sodass keine Grenzwertüberschreitungen mehr auftreten. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht daher kein Bedarf weitergehende Maßnahmen zu treffen.

Die Industrie- und Handelskammer Ulm regt in ihrer Stellungnahme an, die bisher ausgeschlossene Nachtanlieferung aufzuheben. Der Ausschluss einer Nachtanlieferung ist aus immissionsschutzfachlichen Gründen jedoch zwingend erforderlich und mit der Vorhabenträgerin abgestimmt.

Darüber hinaus wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen zur geplanten Verkehrsführung im umgebenden öffentlichen Straßenraum vorgetragen. Eine Regelung der Verkehrsführung im öffentlichen Verkehrsraum auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Die Planung sieht jedoch für die Wildstraße vor, die Einbahnregelung bis auf Höhe der Tiefgarageneinfahrt aufzuheben, um die Zufahrt über die Neutorstraße zu ermöglichen, jedoch einen Schleichverkehr über die Bessererstraße zur Karlstraße zu verhindern. Ein Linksabbiegeverbot von der Karlstraße in die Bessererstraße ist nicht vorgesehen, da für Linksabbieger der gepflasterte Mittelstreifen genutzt werden kann.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren keine Planänderungen erforderlich.

8.3. Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der Auslegung

Im Zuge der weiteren Planung wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

- Geringfügige Anpassung der Kubatur der Tiefgarage und des Grenzverlaufs zwischen privater und öffentlicher Fläche im Bereich des Platzes Karlstraße / Ecke Neutorstraße
- Einrücken der südöstlichen Gebäudeecke im EG in der Wildstraße (Feuerwehrezufahrt) (nur V+E-Plan)
- Entfallen der Lichtschächte der Tiefgarage in der Karlstraße (nur V+E-Plan)

- Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens zu möglichen Betreibern
- Geringfügige Anpassung der Fassaden und Grundrisse (nur V+E-Plan)

Die Begründung wurde um folgende wesentliche Punkte ergänzt:

- Ergänzung zu Kapitel 6.9 „Auswirkungen des Einzelhandels“: Ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente ist aufgrund der integrierten Lage nicht erforderlich.
- Ergänzung zusätzliches Kapitel „Verkehrsaufkommen“, zur Darstellung des durch die neuen Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

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

9. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ in der Fassung vom 24.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 24.05.2019 hierzu festgelegt werden.