



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.11.2020		
Geschäftszeichen	SUB III - Re		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 241/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mulscherstraße 7 - 9"
- Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan Entwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen Entwurf	(Anlage 3)
	1	Begründung Entwurf	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf, Büro Amann Architekten, Langenau	(Anlage 5.1-5.11)
	1	Schalltechnisches Gutachten vom 19.11.2020 Büro Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg - nur elektronisch -	(Anlage 6)
	1	Stellungnahme zum Artenschutz vom Nov. 2020, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm - nur elektronisch -	(Anlage 7)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mulscherstraße 7-9“ innerhalb des im Plan vom 19.11.2020 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der Eigentümer der Flurstücke Flst.-Nr. 6082 und 6083 verfolgt das Ziel auf seinem bisher gewerblich genutzten Grundstück eine Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage zu entwickeln. In den drei Baukörpern sollen 33 Wohneinheiten entstehen. Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17) und 2019 (siehe GD 252/19) und im Sinne der Innenentwicklung zusätzliches Baurecht für neuen Wohnraum am unteren Kuhberg. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728, 1793).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 6082 und Flst.Nr. 6083 sowie Teile der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche Flst.Nr. 6067 (Mulscherstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.755 m².

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten für dessen Geltungsbereich folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplans Nr. 146/24, in Kraft getreten am 22.08.1950

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mulscherstraße 7-9“ wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung dar, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,28 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13 a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

7. Sachverhalt

7.1 Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Stadtviertel „Unterer Kuhberg“ an der Multscherstraße. Das Areal ist entlang der Multscherstraße mit zweigeschossigen Baukörpern mit geneigtem Dach und mit ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden (durch den Geländeversatz in Richtung Süden) und im Osten mit einem zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude mit Flachdach bebaut. Das Grundstück wird noch größtenteils kleingewerblich genutzt. Die Bestandsbebauung konnte in den letzten Jahrzehnten nur notdürftig in Stand gehalten werden und weist bauliche Missstände auf.

Die gewerblichen Nutzungen im nördlichen Umfeld des Plangebietes wurden in den vergangenen Jahren weitestgehend aufgegeben oder verlagert.

In südöstlicher Richtung grenzt das Plangebiet an das Gelände der ehemaligen Bleidorn-Kaserne an, das derzeit als Bundeswehr-Dienstleistungszentrum genutzt wird und der materiellen Versorgung der Truppe mit Verpflegung, Bekleidung und Unterkunft dient. Mittel- bis langfristig könnte die Nutzung durch die Bundeswehr am Standort Bleidorn-Kaserne aufgegeben werden, wodurch ein großes Flächenpotential für die Ulmer Stadtentwicklung entstehen würde.

Südwestlich grenzt an das Plangebiet ein bereits abgeräumtes Grundstück an. Diese Fläche wird derzeit als Wohnungsbauvorhaben „Multscherstraße- östlich des Fort Unterer Kuhberg“ überplant und ebenfalls planungsrechtlich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

In westlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Seite der Multscherstraße befindet sich das Schulgelände der Freien Waldorfschule Ulm, das neben der Schule auch einen Kindergarten samt Kindertagesstätte, ein Schulbistro und einen kleinen Schulsportbereich beherbergt.

7.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde durch den Eigentümer bzw. Vorhabenträger im Jahr 2020 eine Mehrfachbeauftragung mit vier Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadtplanung Ulm durchgeführt. Der Beitrag des Büros Amann Architekten, Langenau wurde für die weitere Planung empfohlen. Auf Grundlage des prämierten Entwurfs wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Der Entwurf sieht eine neue Bebauung des Plangebiets mit drei Mehrfamilienhäusern vor, die insgesamt 33 neue Wohneinheiten beherbergen. Die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte finden aufgrund der Unterschreitung der im Anwendungsbereich vorgegebenen Mindestgröße bei Konversionsflächen keine Anwendung.

Die geplanten Baukörper erhalten vier Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils als Staffelgeschoss mit einem Versatz zur darunterliegenden Außenfassade

ausgebildet ist. Die Baukörper sind mit Flachdächern und einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Im noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag werden sowohl Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als auch zu einer PV-Anlage entsprechend der Vorgaben der Stadt Ulm, sowie Vereinbarungen zur Wärmeversorgung der Gebäude getroffen. Die notwendigen Grundstücksanpassungen werden im Zuge des Durchführungsvertrags ebenfalls geregelt.

Unter den drei Gebäuden ist eine gemeinsame Tiefgarage mit 34 Stellplätzen geplant, die an der nördlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige Rampe an die Multscherstraße angebunden ist. Über die Rampe der Tiefgarage sind ebenfalls die Fahrradstellplätze im Untergeschoss erschlossen. Auf Grund der topographischen Situation entlang der Multscherstraße und der damit verbundenen unterschiedlichen Erdgeschossfußbodenhöhen der Baukörper gliedert sich die Tiefgarage mit einem Versatz von ca. 40 cm in zwei Ebenen auf. Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Die drei Baukörper bilden einen halboffenen Innenbereich aus, der den Bewohnern als private und im zentralen Bereich als gemeinsam genutzte Freifläche dient. Der gemeinschaftliche Bereich ist über eine Wegebeziehung an die Multscherstraße angebunden. Im nördlichen Teil der straßenabgewandten Grundstücksgrenze sieht der Entwurf zum süd-östlich angrenzenden Bundeswehrgrundstück eine gärtnerische Abtreppe vor, mit welcher der starke Höhenversatz zum Nachbargrundstück gestalterisch bewältigt werden kann.

7.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 146/24, in Kraft getreten am 22.08.1950. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen des genannten Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,28 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m². Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der B-Plan den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt und formuliert folgende wesentliche Festsetzungen:

- | | |
|---------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO |
|---------------------------|--|
- Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

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

Maß der baulichen Nutzung	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,5 Maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch Grundfläche für Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden Gebäudehöhen werden differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile mittels Trauf- und Firsthöhen für Satteldächer und mittels Oberkanten für Flachdächer festgesetzt Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: 4
Überbaubare Grundstücksfläche	wird festgesetzt mittels Baulinien zur Straßenseite und Baugrenzen zur straßenabgewandten Innenhofseite.
Bauweise	offene Bauweise mit reduzierten Abstandsflächen zum südlichen und östlichen Nachbargrundstück
Dachform	Dachform wird als Flachdach festgesetzt; Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen
Kfz- und Fahrradstellplätze	Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (geplant ist eine eingeschossige Tiefgarage für Kfz- und Fahrradstellplätze)

Durch diese Festsetzung der Grundflächenzahl wird, die zulässige Obergrenze gemäß BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Durch die geplante Bebauung des Grundstückes innerhalb eines bereits vollständig bebauten Umfeldes kann den Vorgaben, mit Grund und Boden flächensparend umzugehen, Rechnung getragen werden. Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätze, Kellerräume, Wege, Zufahrten etc. bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die entsprechenden Anlagen innerhalb des Vorhabenstandortes errichten zu können. Durch die Errichtung einer Tiefgarage können die oberirdischen Flächen innerhalb des Plangebietes landschaftsgärtnerisch angelegt und von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Die Überschreitung der GRZ wird als städtebaulich angemessen und verträglich angesehen, da sich der Vorhabenstandort bereits in einem vollständig bebauten Umfeld befindet und auf diese Weise eine angemessene Nachverdichtung stattfindet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs.2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Neubauten untereinander sowie der Umgebungsbebauung ist gegeben.

Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen.

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Naturschutz:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.755 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass die bestehende Bebauung sowohl für Fledermäuse als auch für Vögel relevant ist. Für andere nach § 44 BNatSchG maßgebliche Arten seien keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist der Abbruch der Bestandsbebauung Multscherstraße 7-9 in Verbindung mit dem neuen Bauvorhaben genehmigungsfähig, wenn Auflagen erfüllt werden.

Entsprechend der Auflagen wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Baufeldfreiräumung ist außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Bei einer Baufeldfreiräumung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Außerhalb des angegebenen Zeitraums ist darauf zu achten, dass die Baufeldfreimachung bei gutem Wetter erfolgt, nicht bei Regen. Zudem müssen ab März mögliche Vogel-Nistplätze vorab verschlossen werden.

Für die entfallenden Fledermausquartiere und Vogelnistplätze sind vorübergehend Ersatzkästen an den benachbarten Gebäuden aufzuhängen.

Beim Neubau sind fünf Fledermausquartiere und vier Vogelnistplätze (zwei davon für Mauersegler) an den neuen Gebäuden einzuplanen. Die Lage und des verwendeten Material sind mit einem Artkenner abzustimmen.

7.5 Altlasten

Das Plangebiet ist als Altstandort AS Multscherstraße 7+9, Werkstatt/EV-Tankstelle, Ulm (Fläche-Nr. 03110-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei der orientierenden Untersuchung 2013 wurden - hauptsächlich im Bereich der Kanaleinläufe - erhöhte Schadstoffparameter festgestellt. Aufgrund der Versiegelung besteht keine Gefahr für die Schutzgüter (Grundwasser, Mensch, etc.).

Bei Aushubarbeiten muss damit gerechnet werden, dass anfallender Boden nicht frei verwertet werden kann, sondern ordnungsgemäß entsorgt werden muss und dadurch

erhöhte Entsorgungskosten entstehen. Im Bereich zukünftiger Freiflächen müssen die obersten 35 cm des Bodens die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV einhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

7.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Daher war zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Umfeld des Bauvorhabens befinden sich gewerbliche Nutzungen (bzw. ein Bundeswehrstandort).

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-254-G02-01" mit dem Datum 19.11.2020 entnommen werden.

Lärmemissionen aus dem Plangebiet

Es werden durch die Nutzung der Tiefgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes deutlich unterschritten. Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmemissionen werden als zumutbar angesehen.

Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Es werden im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit teilweise überschritten. Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf dem Gelände des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums finden verschiedene Nutzungen statt. Es werden ohne Berücksichtigung der Entleerung des Schrottcontainers, der zwar eine relevante Schallquelle darstellt, jedoch nach Angabe des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums nur 2mal im Jahr geleert wird, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit im Plangebiet um bis zu 0,9 dB(A) überschritten.

Es werden daher für alle Immissionsorte im Plangebiet, an denen auch ohne die Berücksichtigung der Schrottcontainer-Leerung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorliegt, Festsetzungen zu nichtöffnenbaren Fenstern oder vorgelagerten Baumaßnahmen vor den Fenstern vorgeschlagen.

Es ergeben sich durch die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet keine unzumutbaren Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

8. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mulscherstraße 7-9“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.11.2020 erstellt. Die Unterlagen samt der beiliegenden Begründung können öffentlich ausgelegt werden.