

Planbereich	Plan Nr.
<b>146</b>	<b>45</b>

Stadt Ulm Stadtteil West

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **"Mulscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg"**

Begründung

Entwurf

Ulm, 19.11.2020

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Multscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg" wird als "Wohnbaufläche" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin "Grundstücksgesellschaft Multscherstraße 11 Ulm Burike - Cicek GbR" beabsichtigt, das Grundstück Multscherstraße 11 neu zu bebauen. Die ursprüngliche Bebauung wurde vor gut 10 Jahren abgerissen. Seither liegt das Grundstück brach. Das Grundstück soll nun einer wohnbaulichen Nutzung mit drei Mehrfamilienhäuser und insgesamt 36 Wohneinheiten zugeführt werden.

Mit dem Neubauvorhaben kann eine innerstädtische Brachfläche reaktiviert und mit einer innerstädtisch angemessenen Bebauungsdichte entwickelt werden. Dies trägt sowohl den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Ulm als auch dem Leitgedanken des Gesetzgebers Rechnung, mit Grund und Boden flächensparend und schonen umzugehen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 146/24, in Kraft getreten am 22.08.1950, Bebauungsplan Nr. 146/35, in Kraft getreten am 06.12.1985 und Bebauungsplan Nr. 146/38, in Kraft getreten am 03.10.1961. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Stadtviertel „Unterer Kuhberg“ an der Multscherstraße. Die ursprüngliche Bebauung wurde vor gut 10 Jahren abgerissen. Seither liegt das Grundstück brach und ist mit Sukzessionsgehölzen bewachsen.

Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes wurden in den vergangenen Jahren weitestgehend aufgegeben oder verlagert. Östlich grenzt das Gelände der ehemaligen Bleidorn-Kaserne an, das derzeit als Bundeswehr-Dienstleistungszentren 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 enormes Flächenpotential für die Ulmer Stadtentwicklung entstehen würde. Für das unmittelbar nordöstlich angrenzende Grundstück Multscherstraße 7 - 9 wird derzeit ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Bebauung mit Wohngebäuden aufgestellt.

In nördlicher 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. Daran angrenzend besteht Wohnbebauung.

Unmittelbar westlich grenzt eine intensiv bewachsene Grünfläche der Stadt Ulm an, dessen Gelände bis zur Straße Unterer Kuhberg um ca. 8,0 m ansteigt. Um diesen Höhenunterschied teilweise abzufangen besteht entlang der Grundstücksgrenze (auf dem Grundstück der Grün-

fläche) eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 4,0 m. Diese wird durch die Neuplanung nicht tangiert und bleibt in ihrer Lage und Ausbildung bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 6080, 6080/7, 6080/8 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6067 (Multscherstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 2.933 m<sup>2</sup> auf.

Das Baugrundstück befindet sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, im Eigentum der Vorhabenträgerin.

#### **4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat die Vorhabenträgerin im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadtplanung Ulm durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Architekturbüros Aschoff, Ulm als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Diese sieht auf dem Vorhabengrundstück die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern vor. Dabei werden die beiden südwestlich situierten Baukörper jeweils mit vier Vollgeschossen ausgebildet. Das nördöstlich gelegene Gebäude erhält eine Höhenstaffelung mit einem höheren Gebäudeteil mit fünf Vollgeschossen als Entree im Bereich der Multscherstraße und mit vier Vollgeschossen nach Südosten in Richtung Bleidornkaserne. Eine Differenzierung der nordöstlichen Fassade in der Höhenstaffelung zum Nachbargrundstück Multscherstraße 7 - 9 schafft einen moderaten Übergang zu der dort geplanten Neubebauung. Die Gebäude werden mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ausgebildet.

Das Vorhabengrundstück liegt höhenmäßig auf Straßenniveau der angrenzenden Multscherstraße. Die Tiefgaragenein- und Ausfahrt sind im nordöstlichen Bereich des Grundstücks von der Multscherstraße aus vorgesehen.

Die Anordnung der drei Gebäude ermöglicht einen Wohninnenhof mit privatgärtnerisch genutzten Freiflächen der Erdgeschossbereiche, der sich nach Südwesten zu dem öffentlichen Grünraum hin öffnet. Gegenüber dem angrenzenden Bundeswehrgrundstück sieht der Entwurf eine Freitreppe mit Sitzstufen als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsfläche vor. Durch eine attraktive Außenraumgestaltung soll in diesem Bereich, bereits im Hinblick auf eine mögliche künftige Entwicklung des Bundeswehrgrundstücks, eine entsprechende Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Insgesamt sind in den drei Wohngebäuden ca. 36 Wohneinheiten geplant. Die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte finden aufgrund der Unterschreitung der im Anwendungsbereich vorgegebenen Mindestgröße bei Konversionsflächen keine Anwendung.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Um eine fußläufige Vernetzung des Bereichs der Multscherstraße im Hinblick auf eine mögliche städtebauliche Entwicklung des Bundeswehrstandorts sowie auch des Bereichs der Straße Unterer Kuhberg für die Zukunft zu ermöglichen, werden in dem Bebauungsplan zwecks planungsrechtlicher Sicherung im nördlichen und östlichen Bereich Fußwege festgesetzt.

#### **5. 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. 0,29 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13 a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungen bergen verkehrliches und nutzungsbedingtes Konfliktpotential gegenüber der Vorhabenplanung und entsprechen nicht den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt an diesem Standort. Zudem wären sie aufgrund eines entsprechenden Platzbedarfs an dem Standort nicht umsetzbar. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bestehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Bebauung wird den städtebaulichen Leitgedanken der Wohnraumschaffung und Nachverdichtung Rechnung getragen. Zudem kann die bereits vorhandene, technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlicher und nachhaltiger genutzt werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die maximal zulässige Geschossigkeit bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten Bebauung auf den Wert 0,5 festgesetzt. 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 0,85 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 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 Zahl der Vollgeschoße wird entsprechend der Vorhabenplanung auf 4 bzw. 5 Vollgeschoße festgesetzt.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird für jedes Gebäude differenziert in m über Normal Null (im Neuen System) als absolute Höhe festgesetzt.

Es wird für die 4-geschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile eine max. Oberkante von 516,70 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 12,50 m. Für den 5-geschossigen Gebäudeteil des nordöstlich situierten Wohngebäudes wird eine max. Oberkante von 519,60 m ü. NN festgesetzt, was einer relativen Höhe von ca. 15,40 m entspricht.

Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Der geplanten Bebauung entsprechend, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit seitlichen Grenzabständen zulässig. Durch die geplante Bebauung können die Abstandsflächen für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 gegenüber den angrenzenden Grundstücken Flurst. Nr. 6080/7 (Fußweg) sowie Flurst. Nr. 1910 (Kaserne) sowie der Gebäude untereinander nicht gänzlich eingehalten werden.

Daher wird eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,3 der anrechenbaren Wandhöhe bei dem westlichen Gebäude in Richtung des Flurst. Nr. 6080/7 (Fußweg) bzw. bei dem südlichen Gebäude auf 0,35 der anrechenbaren Wandhöhe zu Flurst. Nr. 1910 (Bundeswehrdienstleistungszentrum) festgesetzt.

Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude untereinander können unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung bis auf die Lage der Baugrenzen reduziert werden.

Aufgrund der Stellung der Gebäude untereinander sowie des sehr großen Abstandes zu den bestehenden Gebäuden der angrenzenden Grundstücke in Verbindung mit den sehr unterschiedlichen Geländeniveaus nach Nordwesten und Südosten ist auch bei den verkürzten Abstandsflächen die Belichtung mit Tageslicht, sowie die Belüftung der angrenzenden Gebäude in ausreichendem Maße gewährleistet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist daher städtebaulich vertretbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

### **6.4 Erschließung**

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Westerlinger Straße sowie über die Römerstraße. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage, in der alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden, liegen in der Mulscherstraße.

Der derzeit vorhandene Straßenquerschnitt der Mulscherstraße (Fahrbahnbreite ca. 5,50 m und beidseitiger Gehweg ca. 1,50 bis 2,00 m) bleibt erhalten. Es ist vorgesehen, den bestehenden südseitigen Gehweg bis zum Ende der Mulscherstraße fortzuführen. Die Möglichkeit

einer Umgestaltung des Wendehammers und der Anlage von Stellplätzen wird damit offengehalten.

Um eine fußläufige Vernetzung des Bereichs der Multscherstraße in Hinblick auf eine mögliche städtebauliche Entwicklung des Bundeswehrstandorts sowie zur Straße Unterer Kuhberg für die Zukunft zu ermöglichen, werden in dem Bebauungsplan zwecks planungsrechtlicher Sicherung im nördlichen und östlichen Bereich Fußwege festgesetzt.

Durch den Ausbau der Straßenbahnlinie 2 sowie durch das bestehende Busliniennetz entlang der Römerstraße ist das Gebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In rund 400 m Entfernung befinden sich in der Römerstraße eine Haltestelle der Straßenbahnlinie sowie eine Bushaltestelle. Eine hohe Erschließungsqualität ist somit gewährleistet.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Umfeld des Plangebietes ist bis auf die angrenzenden Grünflächen im Westen bebaut und stark versiegelt. Das Plangrundstück war bis vor knapp zehn Jahren noch dicht bebaut. Die Bestandsgebäude wurden bereits abgerissen, so dass die Fläche seither brach liegt.

Zur Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes werden die Flächen der Tiefgarage intensiv begrünt und Baumstandorte festgesetzt. Ebenfalls wird festgesetzt, dass die Flachdächer, die nicht durch technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen überstellt sind, extensiv zu begrünen sind. Diese grünordnerischen Maßnahmen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Um eine ansprechende Freiflächengestaltung sicherzustellen, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen.

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

### Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.933 m<sup>2</sup> 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 hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

### Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld zum Bebauungsplan durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet.

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten wurde dabei folgende Vermeidungsmaßnahme ermittelt und diese in den Bebauungsplan übernommen:

#### V1: Baufeldberäumung

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

Bei einer Baufeldberäumung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Brutvögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

## 6.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Auf dem Grundstück des Plangebietes sollen Wohnhäuser mit Tiefgarage errichtet werden. Die durch die Nutzung der Tiefgarage verursachten Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten im Umfeld sollen betrachtet werden.

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-G01-01" mit dem Datum 19.11.2020 entnommen werden.

### Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

### Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

### Bewertung der 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.

### Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit teilweise überschritten werden.

Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf dem Gelände des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums finden verschiedene Nutzungen statt. Eine für das Plangebiet relevante Schallquelle stellt die Entleerung des Schrottcontainers dar. Dies erfolgt nach Angaben des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums lediglich zweimal

im Jahr während der regulären Betriebszeiten. Eine Entleerung der Container in der Nachtzeit, in den Ruhezeiten oder am Wochenende ist i.d.R. nicht vorgesehen.

Es werden unter Berücksichtigung der Entleerung des Schrottcontainers die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit im Plangebiet um bis zu 3,3 dB(A) überschritten.

Auf Grund der sehr geringen Frequenz der Entleerungen und des Tagzeitzeitraums in der diese Tätigkeit stattfindet, hält die Stadt Ulm diese zusätzlichen Lärmimmissionen für zumutbar.

Es werden ohne Berücksichtigung der Entleerung des Schrottcontainers die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit im Plangebiet um bis zu 3,2 dB(A) überschritten.

Es werden nichtöffnbare Fenster an allen Immissionsorten im Plangebiet festgesetzt, an denen auch ohne die Berücksichtigung der Schrottcontainer-Entleerung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorliegt. Die betreffenden Fenster sind in der Satzung aufgeführt.

Es wurde weiter festgesetzt, dass diese Fenster unter bestimmten Bedingungen offenbar sein können:

Öffnbare Fenster können zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen durch eine vorgelagerte Prallscheibe mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 10$  dB geschützt werden. Die vorgelagerte Prallscheibe muss einen Abstand zum Fenster von mindestens 0,51 m und höchstens 0,60 m aufweisen und die Fensterfläche vollständig abdecken.

Somit wird durch einer Prallscheibe der Beurteilungspegel um mindestens 10 dB(A) abgesenkt.

und weiter:

Öffnbare Fenster können auch zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen durch eine Baumaßnahme in der Form geschützt werden, dass der Beurteilungspegel vor dem Fenster durch die Baumaßnahme um 6 dB(A) abgesenkt wird.

Dies bedeutet, dass z.B. durch einen Laubengang mit einer teilweisen Festverglasung, einer Loggia mit seitlich versetzten Glaselementen usw. der nach der TA Lärm zu ermittelnde Beurteilungspegel um mindestens 6 dB(A) abgesenkt wird. Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Beurteilungspegel sind die in der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Bezeichnung: LA20-254-G01-01 vom 19.11.2020) aufgeführten Schallleistungspegel, Höhen und Einwirkzeiten der Quellen heranzuziehen.

Durch die Minderung der Beurteilungspegel um mindestens 6 dB(A) an den entsprechenden Fassaden werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Ein Pegelunterschied von 3 dB(A) bedeutet eine Halbierung der Schallintensität.

Dies bedeutet für den Betrieb des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums, dass ein entsprechendes Potential für betriebliche Erweiterungen / Veränderungen bei den vorliegenden Planungen ebenfalls berücksichtigt wurde.

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

#### Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Es ergeben sich im Plangebiet für nahezu alle Immissionsorte maßgebliche Außenlärmpegel von unter 60 dB(A). Hieraus ergeben sich so geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz, dass diese bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erfüllt werden.



Leidglich an 2 Immissionsorten ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 61 dB(A). Da die Überschreitung des Anhaltswertes von 60 dB(A) und daraus resultierenden möglichen erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz lediglich zur Tagzeit hervorgerufen wird und es sich bei den betreffenden Räumen um Schlafzimmer handelt, wird hier von der Festsetzung von erhöhten passiven Lärmschutzmaßnahmen abgesehen. Im Rahmen der Erstellung des Schallschutznahtweises für das Bauvorhaben kann dann in Abhängigkeit von Wandaufbau und Fensterfläche die Erforderlichkeit zusätzlicher Maßnahmen geprüft werden.

Es wird an allen Fassadenseiten zur Nachtzeit ein Wert von 45 dB(A) unterschritten. Es ist somit an allen Fassadenseiten ein ungestörter Schlaf auch bei geöffnetem Fenster möglich. Auf eine Orientierung der Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern wird verzichtet.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird über die Multscherstraße erschlossen.

Es ergibt sich an den relevanten Immissionsorten in der Multscherstraße durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) zur Tagzeit und ca. 40 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit 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.

## 6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Die Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bebauung mit Elektrizität ist sichergestellt.

## 6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Müllbehälter und für die Freiflächengestaltung definiert.

## 7.0 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 2.933 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,0 %)</b>
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.449 m <sup>2</sup>	( 83,5 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 484 m <sup>2</sup>	( 16,5 %)

Anlage 1 zur Begründung

Lageplan der Immissionsorte

