

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	04.10.2021		
Geschäftszeichen	SUB		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 136/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mulscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1 - 5.12)
Aschoff Architekten, Ulm
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 6.1 - 6.15)
- nur elektronisch -
 - 1 Schalltechnische Untersuchung, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Anlage 7)
- nur elektronisch -
 - 1 Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler (Anlage 8)
- nur elektronisch -
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 9)
- nur elektronisch -

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mulscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mulscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.10.2021 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 04.10.2021 hierzu festzulegen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Grundstück Multscherstraße 11 soll neu bebaut werden. Die ursprüngliche Bebauung wurde vor gut 10 Jahren abgerissen. Seither liegt das Grundstück brach. Durch drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 35 Wohneinheiten kann das Grundstück neu bebaut und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10, § 12 und § 13a 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 umfasst die Flurstücke Nr. 6080, 6080/7, 6080/8 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6067 (Multscherstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.933 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans 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, außer Kraft.

5. Darstellungen 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.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.12.2020
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 19.12.2020
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021.

7. Sachverhalt

7.1 Ausgangslage

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 wurde 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 Grünfläche) 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.

7.2 Geplante Neugestaltung

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 nordöstlich 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. Im noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag werden sowohl Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als auch zu einer PV-Anlage entsprechend den Vorgaben der Stadt Ulm getroffen.

Das Vorhabengrundstück liegt höhenmäßig auf Straßenniveau der angrenzenden Multscherstraße. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist 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 35 Wohneinheiten geplant. Die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte finden aufgrund der Unterschreitung der im Anwendungsbereich vorgegebenen Mindestgröße bei Konversionsflächen keine Anwendung. Die Vorhabenträgerin plant die Wohnungen langfristig als Mietwohnungen in ihrem Bestand zu halten.

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

Um eine fußläufige Vernetzung des Bereichs der Multscherstraße in 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 künftiger planungsrechtlicher Sicherung im nördlichen und östlichen Bereich Fußwege festgesetzt, jedoch wegen der fehlenden Anschlussmöglichkeiten derzeit nicht ausgebaut.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1 Private Stellungnahmen

Die schriftlich eingegangene Stellungnahme bezieht sich vorwiegend auf die verkehrliche Situation im Bereich der Multscherstraße. Der Einwender befürchtet auf Grund der mit dem nordöstlich des Baugrundstückes, angrenzenden Vorhaben "Multscherstraße 7-9" insgesamt ca. 70 neu entstehenden Wohneinheiten eine massive verkehrliche Veränderung in diesem Bereich. Die Parkierungssituation entlang der Multscherstraße sei bereits jetzt sehr angespannt und werde durch die gegenüber dem Vorhaben verortete Waldorfschule zusätzlich verschärft.

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

Folgende 14 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Regierungspräsidium Tübingen – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Polizeipräsidium Ulm
- Feuerwehr Ulm
- Zentralplanung UnityMedia (Vodafone BW)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Stadt Ulm SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Handwerkskammer Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahmen der Leitungsträger, der Regierungspräsidien Stuttgart, Freiburg und Tübingen, des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr sowie des Polizeipräsidiums Ulm sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass gerade bei kleineren und mittelgroßen Handwerksbetrieben ein erheblicher Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen besteht und aus ihrer Sicht keine Veranlassung besteht von der Planungsvorgabe des FNPs für das betroffene Gebiet als gewerbliche Baufläche abzuweichen.

In der Stellungnahme von SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht wurde angeregt, den bestehenden Hinweis zum Bodenschutz sowie zur Baugrunduntersuchung anzupassen.

8.3 Änderungen am Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auslegung
Entsprechend der Stellungnahmen von SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

- Änderung der Hinweise unter Ziffer 3.5 und 3.7 zu Altlasten und Baugrunduntersuchung

Die Aufteilung der öffentlichen Fläche im Bereich des Wendehammers als nachrichtliche Darstellung wurde im Plan angepasst.

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

9. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 9 bei und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

10. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 04.10.2021 hierzu festgelegt werden.