

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	15.06.2021		
Geschäftszeichen	SUB III - Re		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.07.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 249/21

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Beyerstraße 14"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan Entwurf vom 15.06.2021 (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen Entwurf vom 15.06.2021 (Anlage 3)
  - 1 Begründung Entwurf vom 15.06.2021 (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf vom 15.06.2021, Büro Stemshorn Kopp PartGmbH (Anlage 5.1 - 5.15)
  - 1 Abwägung und Ausfertigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 6.1 - 6.10)
  - 1 Stellungnahme zum Artenschutz vom 16.02.2021, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm (Anlage 7)  
**- nur elektronisch -**
  - 1 Schallimmissionsprognose vom 16.06.2021, umt Umweltingenieure GmbH, Ulm (Anlage 8)  
**- nur elektronisch -**

### Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Beyerstraße 14" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
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.

---

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

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### **1.1. Vorhaben**

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- Gesellschaft mbH (UWS) verfolgt das Ziel, das mittlerweile abgebrochene Wohngebäude auf Ihrem Grundstück Beyerstraße 14 durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen. Grundlage für die Planung stellt der Entwurf des Architekturbüros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB aus Ulm dar.

Im geplanten Neubau sollen 29 Wohnungen und zwei Clusterwohnungen für gemeinschaftliches Wohnen entstehen. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung geplant, wobei Teilbereiche auch für eine gemeinschaftliche Nutzung durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen werden können.

Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17) und 2019 (siehe GD 252/19) durch zusätzliches Baurecht im Zuge der Innenentwicklung neuen Wohnraum in der Ulmer Weststadt. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143/69, in Kraft getreten am 11.03.1954. 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.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

#### **1.2. Sanierungsziele**

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Sanierungsgebiet „Weststadt II“. Gemäß Sanierungssatzung werden insbesondere die folgenden Sanierungsziele verfolgt:

- Nachhaltige Sicherung der Weststadt als innerstädtisches Wohnquartier,
- Entwicklung einer lebendigen Stadtteilmitte mit breitem Nutzungsspektrum,
- Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der öffentlichen Platz- und Straßenräume,
- Verbesserung der Verkehrssituation,
- Verbesserung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit (Einzel-)Handel und Dienstleistungsbetrieben.

Das vorliegende Vorhaben greift die oben genannten Zielsetzungen auf und setzt diese innerhalb des Plangebietes größtenteils um.

## 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 das Flurstück Flst.Nr. 1754/8 sowie Teile der östlich und südlich angrenzenden städtischen Verkehrsflächen Flst.Nr. 3173 (Beyerstraße) und Flst.Nr. 2370 (Wörthstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1.610 m<sup>2</sup>.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

## 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt für dessen Geltungsbereich folgender bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 143/69, in Kraft getreten am 11.03.1954

## 5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Beyerstraße 14“ wird als "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 23.03.2021.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 27.03.2021.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021.

## 7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

### 7.1 Private Stellungnahmen

Die schriftlich eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich vorwiegend auf die mit dem Vorhaben Beyerstraße 14 verbundenen Auswirkungen für den nördlich angrenzenden Baukörper

Beyerstraße 10. Die Einwender befürchten auf Grund des neuen Baukörpers an der Beyerstraße eine „extreme“ Beschattung Ihrer nach Süden orientierten Fensteröffnungen. Zudem wird die Verortung der Tiefgaragenzu- und abfahrt im nördlichen Teil des Baukörpers Beyerstraße 14 über die Beyerstraße von den Einwendern kritisch hinterfragt. Aus Sicht der Einwender wäre eine Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Wörthstraße von Vorteil. Des Weiteren werden nachbarschaftliche Belange durch die im nördlichen Teil des Plangebietes verorteten Clusterwohnungen und die Nutzung der Dachterrasse hervorgehoben. Es werden Beeinträchtigungen der Beyerstraße 10 durch die Verortung des Müllraums und eventueller Abluft- und Kaminanlagen befürchtet. Der von der Eigentümergemeinschaft beauftragte Rechtsbeistand äußert Zweifel bei der Umsetzung der mit der Schenkung des Grundstücks Beyerstraße 14 an die Stadt Ulm verbundenen Bindungen und Nutzungsaufgaben. Darüber hinaus äußert der Rechtsanwalt Bedenken in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans: So wird die Gebietscharakteristik des Urbanen Gebietes mit den zulässigen Nutzungen und die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Vorhaben hinterfragt.

## 7.2 Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Handwerkskammer weist auf den erhöhten Parkdruck im Umfeld des Plangebietes hin und hinterfragt den im Zusammenhang mit der angedachten Außenbewirtschaftung der geplanten Gastronomie wegfallenden Stellplatz.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf die Nähe des Vorhabens zur denkmalgeschützten Evangelischen Martin-Luther-Kirche hin. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes der Kirche durch das Neubauvorhaben wird jedoch nicht gesehen.

Die Abteilung SUB V gibt Hinweise zum Bodenschutz und verweist auf die vollständige Übernahme der notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan.

Das Polizeipräsidium Ulm äußert verkehrliche und kriminalpräventive Aspekte, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm erläutern die Rahmenbedingungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal und benennen die zu beachtenden Regelwerke bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH und Fernwärme Ulm weisen auf die Anschluss- bzw. Versorgungsmöglichkeiten des Plangebietes über ihre Leitungsnetze hin.

## 7.3 Weiterentwicklung des Bebauungsplans gegenüber dem Vorentwurf

Im Vergleich zum Planstand des Aufstellungsbeschlusses und Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung (siehe GD 088/21) wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Punkte 1.2.2 - 1.2.4 der textlichen Festsetzungen: Auf Grund neuer Erkenntnisse im Zusammenhang mit der vorangeschrittenen Ausführungsplanung des Vorhabens haben sich die geplanten Gebäudehöhen auf Grund statischer Anforderungen geringfügig (maximal 35 cm) erhöht. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst.
- Punkte 1.2.6 der textlichen Festsetzungen: Die bisher auf dem rückwärtigen Baukörper vorgesehene Pergola als Fortführung der Fassade zum Innenhof hin wurde aufgegeben und der benötigte Dachaufbau für die Beschattung der Dachterrasse mit maximal 3,00 m Höhe und einem Mindestabstand von 3,50 m zur nördlichen Gebäudekante festgesetzt.

- Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen: Die gewonnenen Erkenntnisse der für das Vorhaben ausgearbeiteten Schallimmissionsprognose wurden in den Bebauungsplan übernommen und zur Beyer- und Wörthstraße der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst.
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Die Planung eines zweiten Untergeschosses musste auf Grund von bauphysikalischen, brandschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden.
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Die Dachgestaltung des „Stadthauses“ entlang der Beyerstraße wurde in Abstimmung mit SUB überarbeitet und auch auf der straßenabgewandten Fassadenseite eine klar erkennbare Traufe herausgearbeitet.
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Detaillierung der Fassadengestaltungen im Zusammenhang mit der voranschreitenden Grundrissplanung.

## **8. Sachverhalt**

### **8.1. Ausgangslage**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ an der Beyerstraße. Das Grundstück war bisher im südlichen Teil mit einem siebengeschossigen Wohnturm bebaut an den nördlich ein fünfgeschossiger grenzständiger Wohnriegel anschloss. Die Bestandsbebauung konnte in den letzten Jahrzehnten nur notdürftig in Stand gehalten werden und wies erhebliche bauliche Missstände auf. Der Abbruch erfolgte im Frühjahr 2021.

In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung ist das Grundstück von Wohnbebauung in Form von drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben. In östlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Beyerstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Beyerstraße befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Martin-Luther-Kirche“ der Straßenbahn-Linie 2. Daran schließen die parkähnlichen Ehinger Anlagen als Teilbereich der Ulmer Glacisanlagen der ehemaligen Ulmer Bundesfestung an. In südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Wörthstraße an, die als Fahrradstraße ausgewiesen ist.

### **8.2. Geplante Neugestaltung**

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde durch die UWS im Jahr 2020 eine Mehrfachbeauftragung mit sieben Architekturbüros aus Ulm, Stuttgart, Augsburg, Konstanz und München in Abstimmung mit der Stadtplanung Ulm durchgeführt. Der Beitrag des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH wurde für die weitere Planung empfohlen. Insbesondere wurden die Anforderungen an Städtebau und Architektur, sowie die wohnungswirtschaftlichen Belange nach Auffassung der Jury von diesem Entwurf am besten berücksichtigt. Auf Grundlage des prämierten Entwurfs wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Der Entwurf sieht eine Neubebauung des Plangebiets mit einem Mehrfamilienhaus vor, dass sich in drei Baukörper untergliedert: Zur Beyerstraße hin ist ein „Stadthaus“ mit steilem Satteldach und sechs Vollgeschossen geplant, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachraum liegt. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen, die sich zur Beyerstraße hin öffnet. Jahreszeitenabhängig könnte eine Außenbestuhlung im Bereich der Beyerstraße zur Quartiersbelebung erfolgen.

Westlich an das Stadthaus schließt ein zweiter Baukörper an, der sich der Wörthstraße zuordnet und einen räumlichen Abschluss im Kreuzungsbereich Beyerstraße / Wörthstraße schafft. Der zweite Baukörper ist in Anlehnung an die benachbarte Bebauung der Ulmer Heimstätte im Westen mit fünf Vollgeschossen vorgesehen. Das Flachdach dieses Baukörpers wird extensiv begrünt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich schließt ein dritter Baukörper mit drei Vollgeschossen an. Das Erdgeschoss des dritten Baukörpers ist zum angrenzenden Innenhof offen gestaltet und dient unter anderem als überdachte Stellplatzfläche für die Fahrräder. Auf dem Flachdach des dritten Baukörpers ist eine gemeinschaftliche Freifläche mit einer Teilüberdachung in Richtung Innenhof vorgesehen, die den zukünftigen Bewohnern des Gebäudes unter anderem als Fläche für „urban gardening“ zur Verfügung steht.

Das Vorhaben schafft im Baukörper des Stadthauses entlang der Beyerstraße und dem angrenzenden Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich 18 Wohneinheiten und zwei Wohngemeinschaften, sogenannte Clusterwohnungen. Im Baukörper entlang der Wörthstraße entstehen 11 Wohneinheiten.

Der historische Bezug und die Bedeutung der bisherigen im Volksmund als „Drachenburg“ bezeichneten Bebauung in der Nachkriegszeit ist allen Projektbeteiligten bewusst. Mit dem Frauenforum Ulm wurden bereits mehrere Gespräche geführt, wie das historische Erbe der ehemaligen Bebauung in einem Neubau fortgeführt werden kann und dabei aktuelle und zukünftige Wohnanforderungen berücksichtigt werden. Die UWS verfolgt mit diesem Projekt die Fortführung ihrer auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Miet- und Wohnungspolitik. Das bezahlbare Wohnraumangebot soll ein gutes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung sichern. Auch im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge setzt das Vorhaben auf die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen, die auf den Wohnungsmärkten sonst keine Chancen hätten.

Besondere Bedeutung kommt hierbei den beiden Clusterwohnungen zu. Diese stellen als Wohngemeinschaften mit fünf bzw. drei Zimmern und jeweils einem Gemeinschaftsraum ein ergänzendes Wohnraumangebot dar. Das Konzept von Clusterwohnungen ermöglicht, das Leben in einer Wohngemeinschaft zu pflegen und mitzutragen und bietet die Möglichkeiten für das selbständige Wohnen trotz erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt. Des Weiteren sollen 40 % der Wohnungen als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gebaut werden. Die UWS hat damit insbesondere Mietergruppen im Blick, die Schwierigkeiten haben, sich am allgemeinen Wohnungsmarkt zu versorgen. Um eine ausgewogene Sozialstruktur sicher zu stellen, werden die weiteren Wohnungen dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Die drei Baukörper bilden einen Innenhof aus, der als gemeinschaftliche Frei- und Erschließungsfläche dient. Der Innenhof ist über zwei Erschließungsfugen im Erdgeschoss zwischen den Baukörpern an die angrenzenden Straßenräume angebunden. In südlicher Richtung erfolgt die Anbindung zwischen den Baukörpern an die Wörthstraße und in nördlicher bzw. östlicher Richtung an die Beyerstraße. Die innere Erschließung der Baukörper erfolgt über einen Laubengang auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, der sich zum Innenhof hin öffnet.

Unter den drei Baukörpern ist eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Ebene und 27 Stellplätzen geplant, die an der östlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige, signalisierte Rampe an die Beyerstraße angebunden ist. Die zunächst vorgesehene Planung eines zweiten Untergeschosses, das als reines Kellergeschoss dienen sollte, musste auf Grund von bauphysikalischen, brandschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Es ist deshalb nicht möglich alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Für die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens ist deshalb eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO notwendig. Der nach

der Landesbauordnung BW nachzuweisende Anteil für die geplante Gastronomie wird vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen. Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl ist somit für die Wohnungen geplant.

Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die UWS mit dem Vorhaben Beyerstraße 14 das Ziel verfolgt, ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und 40 % der Wohnungen als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umzusetzen. Damit werden die wohnungspolitischen Beschlüsse des Gemeinderats deutlich übererfüllt. Die enormen Kosten eines zweiten Untergeschosses (unter anderem durch notwendige Eingriffe in das Grundwasser und damit verbundene Anforderungen an die Bautechnik sowie den Nachweis eines zweiten Brandschutztreppenhauses) zur Erfüllung des vollen Stellplatznachweises stehen dieser Zielsetzung entgegen. So würde die Erstellung eines zweiten Untergeschosses die Baukosten pro Stellplatz annähernd verdoppeln. Gleichzeitig ist auf Grund des hohen Sozialanteils der Wohnungen von 40 % davon auszugehen, dass nicht jede Wohneinheit ein KFZ generiert. Darüber hinaus verfügt die Beyerstraße über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Linie 2 direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und Haltestelle Ehinger Tor in ca. 250 m Entfernung). Es wird ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Erdgeschoss geschaffen. Mit dem Vorhaben Beyerstraße 14 entsteht somit Wohnraum für Bevölkerungsgruppen, die auf dem Wohnungsmarkt keinen bezahlbaren Wohnraum finden und die zum großen Teil keinen eigenen PKW besitzen und auf den ÖPNV angewiesen sind.

### 8.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143/69, in Kraft getreten am 11.03.1954. 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 beigefügt.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der Bebauungsplan 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 nicht erforderlich.

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

Art der baulichen Nutzung      Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen,
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Zudem wird festgesetzt, dass im MU I Wohnnutzungen im Erdgeschoss zur Beyerstraße orientiert nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen und Kellerräume bis zu einem Wert von maximal 1,0 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
Überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen	
Bauweise	abweichende Bauweise, so dass innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig ist; reduzierte Abstandsflächen zum nördlichen und westlichen Nachbargrundstück
Dachform	Satteldach entlang der Beyerstraße und Flachdach bei den beiden westlichen Baukörpern; Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen extensiv zu begrünen
Kfz-Stellplätze	umgrenzte Fläche für Tiefgarage und Kellerräume

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für Tiefgaragenanlagen und Kellerräume von 1,0 wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für Urbane Gebiete (MU) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Durch die geplante Bebauung des Grundstückes kann den Vorgaben mit Grund und Boden flächensparend umzugehen, Rechnung getragen werden. Die Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die geplante Tiefgaragenanlage innerhalb des Vorhabenstandortes errichten zu können. Durch die Errichtung der 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 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 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.

Die Herstellung einer PV-Anlage auf dem Gebäude wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

#### **8.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

##### Naturschutz:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von §1a 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.

Der Bestandbaum auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 1754/7 soll erhalten bleiben und durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Tiefgarage ist deshalb eine Aussparung um den Baumstandort geplant, um dem Wurzelraum auch weiterhin ausreichend Platz zu bieten.

##### Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass das Bestandsgebäude größtenteils ohne Öffnungen und für Fledermäuse ungeeignet ist. Lediglich im Dachboden gibt es Spuren von Fledermäusen. Zudem weist der große Baum an der Beyerstraße einige Höhlen in größerer Höhe auf.

Der Bericht schreibt vor, dass vor dem Abbruch des Gebäudes Beyerstraße 14 überprüft werden muss, ob im Dachüberstand der Südseite Fledermäuse vorhanden sind. Ebenso muss der Baum an der Beyerstraße vor der Fällung nochmals nachkontrolliert werden. Darüber hinaus müssen bis zum Abbruch alle Fenster geschlossen gehalten werden, damit nicht versehentlich Tiere ins Gebäude geraten und nicht mehr herausfinden. Zudem muss vor dem Abbruch ein potenzielles Fledermausquartier im Südgiebel nochmals durch Ausflugbeobachtungen (oder mit einem großen Hubsteiger direkt am Dach) auf Besetzung geprüft werden.

Am neuen Gebäude sind 5 Fledermausquartiere einzuplanen und in die Fassade zu integrieren. Die Höhlen am Baum an der Beyerstraße sind unmittelbar vor der Fällung nachzukontrollieren; ggf. sind, sofern die Höhlen bewohnt sind/waren, die Stammstücke zu bergen und/oder Ersatzquartiere an benachbarten Bäumen anzubringen.

Beim Neubau ist auf „insektenfreundliche“ Beleuchtung zu achten. Es ist zu vermeiden, dass transparente Glasflächen, Über-Eck-Fenster o.ä. einen sogenannten Vogelschlag erzeugen.

Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der genannten Maßnahmen und Vorgaben das Haus aus artenschutzrechtlicher Sicht abgebrochen und der Baum entfernt werden kann.

Die Abbrucharbeiten konnten bereits im Frühjahr 2021 unter Beachtung der Maßnahmen und Vorgaben erfolgen.

## 8.5. Immissionsschutz

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

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurde vom Büro umt Umweltingenieure GmbH, Ulm eine Schallimmissionsprognose erstellt. Aufgrund der umliegenden Verkehrswege der Beyerstraße, Wagnerstraße und südöstlich verlaufenden B311 (Zinglerstraße) sowie den Straßenbahnlinien 1 und 2 waren auf die Wohnnutzung wirkende Schallimmissionen zu erwarten. Die infolge des Gesamtverkehrslärms (Straße und Schiene) zu erwartenden Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens wurden berechnet und detailliert dargestellt. Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen durch umt sind an den am stärksten durch Verkehrslärm belasteten östlichen und südlichen Fassadenseiten des Baukörpers „Stadthaus“ entlang der Beyerstraße geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei Nacht von 0,1 dB – 0,5 dB zu erwarten. Die rechtlich bindenden Immissionsrichtwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden in keinem Fall überschritten. Dennoch sind entsprechende Maßnahmen nötig, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

In Zusammenhang mit dem beschriebenen Bauprojekt, kann der Schallschutz mit geeigneten Grundriss- und Fensterorientierungen in Bezug auf schutzbedürftige Räume sowie passivem Schallschutz (Schallschutzfenster, Schallschutzlüfter etc.) erreicht werden. Die an den Fassadenseiten berechneten Lärmpegelbereiche liegen maximal im Bereich III. Für die entsprechenden Fassadenseiten mit Lärmpegelbereich III wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen festgesetzt. An den sonstigen Fassadenseiten mit Lärmpegelbereichen I und II sind keine über den Stand der Technik hinausgehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## 9. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beyerstraße 14" keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

## 10. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Auf Grund der besonderen historischen und sozialen Bedeutung der ehemaligen „Drachenburg“ und des geplanten Vorhabens für die Weststadt wurde von einem beschleunigten Verfahren abgesehen und eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 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 „Beyerstraße 14“ und den Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.06.2021 erstellt, die mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung öffentlich ausgelegt werden können.