

Anlage 4 zu GD 294/21

Planbereich	Plan Nr.
143	95

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Beyerstraße 14“

Begründung

Ulm, 20.09.2021

Bearbeitung

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH

1. Inhalt 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.

2. Anlass und Ziel der Planung

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 PartGmbH 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 m². Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

3. Angaben zum Bestand

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 Haltestelle „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.

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 m².

4. Übergeordnete Planungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 beschlossenen 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.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

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.

Zur Einbeziehung der Nachbarschaft wurde durch die Vorhabenträgerin bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein Informationsflyer verteilt und die Möglichkeit eingeräumt, den online gestellten, prämierten Entwurf zu kommentieren.

Der Entwurf sieht eine Neubebauung des Plangebiets mit einem Mehrfamilienhaus vor, das 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 für Mietergruppen 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 Rampe an die Beyerstraße angebunden ist. Die 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 Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- Gesellschaft mbH (UWS) mit dem Vorhaben Beyerstraße 14 das Ziel verfolgt, ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaf-

fen und 40 % der Wohnungen als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umzusetzen. 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 besitzt. 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) und über ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Erdgeschoss. 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.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,16 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- 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.

Als nicht zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- 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.

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

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, den Baukörper entlang der Beyerstraße (MU I) als Stadthaus mit gemischter Nutzungsstruktur zu entwickeln, sieht das Vorhaben vor allem in dessen Erdgeschoss eine gewerbliche und soziale Nutzung vor. Städtebauliches Ziel ist es, die Erdgeschossbereiche entlang der übergeordneten Straßenräume mittels vielfältiger und belebender Nutzungen wieder zu aktivieren und die Quartiere in ihrer Nutzungsvielfalt zu stärken. Die Wohnnutzung im Erdgeschoss des MU I an der Straßenseite zur Beyerstraße kann deshalb ausgeschlossen werden.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat (vgl. GD 062/13), ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen, kleinflächiger Einzelhandel und Dienstleistung dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Darüber hinaus werden großflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt, da diese räumlich der umgebenden baulichen Struktur widersprechen würden und ungewollte Konkurrenzangebote für die angrenzende Innenstadt als Einzelhandelszentrum erzeugen könnten.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet angestrebte Gebietscharakter spiegelt die angestrebte Nutzungsstruktur für das Sanierungsgebiet Weststadt II wieder, die durch eine Gemengelage aus Wohnen sowie wohnortnahe Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt sein soll.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für Urbane Gebiete (MU) auf 0,8 entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Gemäß der Festsetzung darf die maximal zulässige Grundflächenzahl jedoch durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen und Kellerräume bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Die tatsächliche Überschreitung der zulässigen Obergrenze resultiert aus der städtebaulichen Absicht das Plangebiet durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und Ausrichtung der Bebauung ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht zu erwarten.
- 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. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die maximalen Oberkanten bzw. Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die festgesetzten Oberkanten variieren bei den ost-west ausgerichteten Baukörpern je nach Geschossigkeit zwischen 492,80 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 11,20 m über Straßenniveau Beyerstraße) und 498,20 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 16,60 m über Straßenniveau Beyerstraße). Die festgesetzte Traufhöhe des Gebäudes entlang der Beyerstraße liegt bei 498,85 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 17,25 m über Straßenniveau Beyerstraße) und die festgesetzte Firsthöhe bei 505,35 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 23,75 m über Straßenniveau Beyerstraße). Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,3 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Für Dachaufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten, Dachgauben) und Absturzsicherungen (z.B. Geländer) wird festgesetzt, dass diese die festgesetzten Gebäudehöhen (OK, TH, FH) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überschreiten dürfen.

Darüber hinaus wird im Bereich des MU III festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) auf einer Grundfläche von maximal 33 % der überbaubaren Fläche des Teilbereichs MU III für Dachaufbauten zur Beschattung der Dachterrasse um bis zu 3 m überschritten werden darf. Die Dachaufbauten müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,50 m zur nördlichen Außenkante des Baukörpers einhalten.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den Baukörper entlang der Beyerstraße auf maximal sechs Vollgeschosse begrenzt, wobei das sechste Vollgeschoss als Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Für den Baukörper entlang der Wörthstraße wird die Anzahl der Vollgeschosse auf fünf und für den Baukörper im rückwärtigen Grundstücksteil auf drei Vollgeschosse begrenzt.

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Der geplanten Bebauung entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig ist. Durch die geplante Bebauung können die Abstandsflächen für Urbane Gebiete (MU) von 0,2 gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 abs. 2 Satz 2 gegenüber den angrenzenden Grundstücken Flst. Nr. 1754/2, 1754/7 und 1754/9 nicht gänzlich eingehalten werden.

Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 2,50 m zu den drei o.g. Flurstücken festgesetzt.

Aufgrund der Stellung der Gebäude untereinander sowie des ausreichenden Abstandes zu den bestehenden Gebäuden der angrenzenden Grundstücke 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 der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brand-schutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens ist über die angrenzenden Verkehrsflächen der Beyerstraße im Osten und der Wörthstraße im Süden gegeben. Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über eine Wegebeziehung im Innenhof, die mittels Durchgängen in den Erdgeschossen in östlicher Richtung an die Beyerstraße und in südlicher Richtung an die Wörthstraße angebunden ist.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage liegt im nordöstlichen Plangebiet und bindet an die Beyerstraße an. Die Vor- und Nachteile der Zuwegung zur Tiefgarage über die Beyerstraße oder die Wörthstraße wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens gegenübergestellt. Ein entscheidender Punkt für die Überlegung der Anordnung der Tiefgaragenzufahrt in der Beyerstraße war, dass die Wörthstraße vorrangig als Fahrradstraße ausgewiesen ist. Die täglichen Fahrbewegungen von Fahrradfahrern zeigen, dass es sich dabei um eine übergeordnete Fahrradachse von der Innenstadt in die Weststadt (und umgekehrt) handelt. Die Tiefgaragenzufahrt überschneidet sich in der Beyerstraße nicht mit der Radwegeachse. Die Beyerstraße ist im Bereich der Tiefgaragenanbindung als Einbahnstraße ausgebaut. Die Verkehrsflächen sind mit einer Breite von über 6 m für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens so dimensioniert, dass ein ausreichender Verkehrsfluss gewährleistet ist, auch wenn ein in die Tiefgarage einfahrendes Auto kurzzeitig warten muss. Die Vorteile hinsichtlich Aufstellflächen und Sichtbeziehungen überwiegen bei der Beyerstraße gegenüber der Wörthstraße. Im Bereich der Wörthstraße müssten mehrere öffentliche Parkplätze wegfallen, um die notwendige Verkehrssicherheit im Bereich der Tiefgaragenzufahrt gewährleisten zu können. Zudem wurde die Zufahrt von der Wagnerstraße über die Beyerstraße in die Tiefgarage als übergeordnete Anbindung gewertet. Die im Zusammenhang mit den geplanten Stellplätzen entstehenden Fahrzeugbewegungen können aber auch von den umgebenden Verkehrsräumen problemlos aufgenommen werden.

Unter den drei Baukörpern ist eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Ebene und 27 Stellplätzen geplant, Auf Grund der geringen Grundstücksgröße ist es nicht möglich alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Die Planung eines zweiten Untergeschosses musste auf Grund von bauphysikalischen, brandschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. 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.

Nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO ist eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung zuzulassen, soweit die Herstellung bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- Gesellschaft mbH (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. Die enormen Kosten eines zweiten Untergeschosses 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 besitzt. 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) und über ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Erdgeschoss. 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.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangrundstück ist derzeit in großen Teilen überbaut und durch Flächen für Erschließung und Außengastronomie versiegelt. Im nordöstlichen Plangebiet besteht eine Rasenfläche mit Baumstandorten und Gehölzen.

Zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes sollen die Bereiche, die mit der Tiefgarage unterbaut sind, mit Ausnahme der Flächen für Wege, Plätze und Fahrradabstellplätze, intensiv begrünt werden. Ebenfalls wird festgesetzt, dass die Flachdächer, die nicht durch technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen überstellt sind, extensiv zu begrünen sind.

Entlang der Beyerstraße werden auf der öffentlichen Fläche der bestehende südliche Baum zum Erhalt und der nördliche Baumstandort als Neupflanzung festgesetzt. Darüber hinaus werden drei neu zu pflanzende Bäume auf der Tiefgarage im Innenhof festgesetzt, die als Eingrünung zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück dienen sollen. Der auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Beyerstraße 10 stehende Großbaum soll erhalten bleiben, weshalb die Tiefgaragenplanung an dieser Stelle eine Aussparung für den bestehenden Wurzelraum des Baumes vorsieht.

Die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Um eine ansprechende Freiflächengestaltung sicherzustellen, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

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.

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. Beispiele findet man unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/lebensraumstrukturen/nisthilfen>. 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.

7.7 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.

7.8 Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden von GTH Consult im Rahmen eines geotechnischen Berichtes untersucht.

Der Bericht vom 25. September 2020 kommt zum Ergebnis, dass es sich bei den in den Aufschlüssen erkundeten Böden, die in gründungsrelevanter Tiefe anstehen, um Lösslehme steifer bzw. halbfester Konsistenz handelt, die durch mitteldicht bis sehr dicht gelagerte Terrassenkiese unterlagert werden. Die Lösslehme weichen bei Zutritt von Wasser auf und sind nicht als Gründungshorizont zu empfehlen. Aus den unter den Lösslehmen liegenden Kiesen und der unterlagernden – nicht direkt erschlossenen – Molasse sind bei Belastung geringe Setzungen zu erwarten. Diese Kiese und die tertiäre Molasse sind aus geotechnischer Sicht als „gut tragfähiger Baugrund“ einzustufen.

Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wurde bis zu einer Tiefe von 6,20 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen. Höhere Grundwasserstände können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei einer eingeschossigen Unterkellerung ist das Grundwasser für den Neubau von untergeordneter Bedeutung.

7.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Die Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bebauung mit Elektrizität ist sichergestellt.

7.10 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. Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandflächen zu den nördlich und westlich angrenzenden Flurstücken von 2,50 m getroffen (siehe 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen).

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 1.610 m ²	(100 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	ca. 1.300 m ²	(81%)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 310 m ²	(19 %)

8.2 Kostenangaben

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.