



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	30.09.2022		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.10.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 302/22

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uhlandstraße Ost"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan vom 30.09.2022 (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen vom 30.09.2022 (Anlage 3)
 - 1 Begründung vom 30.09.2022 (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.09.2022, Büro ZG Architekten, Ulm (Anlage 5.1-5.17)
 - 1 Freiflächengestaltungsplan vom 30.09.2022, Schmid und Rauh Landschaftsarchitekten, Ulm (Anlage 6)
 - 1 Abwägung und Ausfertigung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 7.1-7.11)
 - 1 Verkehrsuntersuchung vom 02.02.2022, Büro Modus Consult, Ulm (Anlage 8)
- nur elektronisch
 - 1 Artenschutzgutachten vom 28.12.2021, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm (Anlage 9)
- nur elektronisch
 - 1 Baugrundgutachten vom 19.05.2022, Büro Schirmer, Ulm (Anlage 10)
- nur elektronisch
 - 1 Protokoll Bürgerinformation (Anlage 11)
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 12)
- nur elektronisch

Zur Mitzeichnung an:

BS, C 3, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Uhlandstraße Ost“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uhlandstraße Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.09.2022 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 30.09.2022 hierzu festzulegen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Vorhaben

Die Ulmer Heimstätte eG (uh) verfolgt das Ziel, ihre Gebäude entlang der östlichen Uhlandstraße auf den Flurstücken Nr. 1734/7 und 1734/8 abzubauen und durch eine neue Wohnbebauung mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu ersetzen.

Überlegungen einer Sanierung der Bestandsbebauung wurden aufgrund baulicher Themen wie beispielweise Brandschutz, barrierefreie Erschließung und energetische Standards aufgegeben. Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wäre statisch aufwändig und im Verhältnis unwirtschaftlich gewesen.

Grundlage für die Planung stellt der Entwurf des Büros ZG Architekten aus Ulm dar.

Im geplanten Neubau sollen 62 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit entstehen.

Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17), 2019 (siehe GD 252/19) und 2022 (siehe GD 026/22) durch zusätzliches Baurecht im Zuge der Innenentwicklung neuen Wohnraum im Ulmer Stadtteil Weststadt. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

1.2. Sanierungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 beschlossenen Sanierungsgebietes „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) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 12 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1734/7 und 1734/8 sowie Teile der nördlich, südlich und westlich angrenzenden städtischen Straßenverkehrsflächen Flst. Nr. 3058 (Söflinger Straße), Flst. Nr. 1724 (Gneisenaustraße) und Flst. Nr. 1737 (Uhlandstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3.310 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 140/42, genehmigt durch Ministererlass vom 02.12.1950 Nr. V Ho. 5068

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 „Uhlandstraße Ost“ 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 und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 31.05.2022.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Beschlusses der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 04.06.2022.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022.
- d) Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung am 26.07.2022 im Weststadthaus.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

7.2. Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein

- Feuerwehr Ulm
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Polizeipräsidium Ulm

- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die Feuerwehr Ulm macht in ihrer Stellungnahme auf die Anforderungen zu notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen aufmerksam.

Die FUG weist darauf hin, dass die bestehenden Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen sind und dass das neue Gebäude ebenfalls wieder dort angeschlossen werden kann.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt, aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen während des 2. Weltkrieges, eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich des prähistorisch besiedelten Blautales befindet und bittet um die Übernahme der Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden, deren Bestand und Betrieb weiterhin sichergestellt werden muss.

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

Das Regierungspräsidium Freiburg weist auf die dem LGRB vorliegenden Geodaten hin und empfiehlt eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet.

Das Regierungspräsidium Tübingen äußert keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung, da großflächige Einzelhandelsbetriebe unter Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH weist auf bestehende Versorgungsleitungen im direkten Umfeld des Plangebietes hin und formuliert Vorgaben, welche bezüglich dieser vorhandenen Leitungen zu beachten sind.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm erläutern die allgemeine Vorgehensweise bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen und die Vorgehensweise bei der Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalsystem. Außerdem wird der sachgemäße Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen gemäß dem LKreiWiG erläutert. Des Weiteren wird vorgegeben, wie im Gebäude mit Müllbehältern umgegangen werden sollte.

Die Abteilung SUB V gibt ergänzende Hinweise zum Wasserrecht und zum Naturschutz und äußert Änderungsvorschläge bezüglich der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

7.3. Rückmeldungen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 26.07.2022

Im Rahmen der Veranstaltung wurden insgesamt nur wenige Fragen und Anregungen vorgebracht, die in drei Themen untergliedert werden können:

7.3.1. Verkehr

Es wird auf der Stellplatzsituation in den umliegenden Straßen hingewiesen. Hier wird nach dem Einfluss des Projektes auf die bestehende Situation gefragt. Zudem wird nach der Stellplatzsituation während der Bauzeit gefragt.

Verwaltung:

Gegenüber der bestehenden Situation ist von einer Verbesserung auszugehen. Die abgängige Bebauung verfügt über keinerlei Stellplätze. Durch die neu entstehenden 44 Stellplätze dürfte sich das Parkierungsangebot im Quartier verbessern. Gleichzeitig ist auf Grund des hohen Anteils sozial geförderter Wohnungen davon auszugehen, dass nicht für jede Wohneinheit ein KFZ-Stellplatz in Anspruch genommen wird und zudem auf die gute ÖPNV-Anbindung zurückgegriffen wird.

Von einer zeitlich begrenzten Einschränkung während der Bauzeiten ist auszugehen. Eine Planung der Baustelleneinrichtungen liegt zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

7.3.2. Freiflächen

Es wird gefragt, ob die Gartenbereiche privat gestaltet bzw. geteilt werden. Desweiteren wird nach Freibereichen für die Wohnungen im Erdgeschoss gefragt.

Verwaltung

Der geplante Innenhof wird als gemeinsames Grün vorgesehen. Für die Wohnungen im Erdgeschoss sind zudem Freisitzmöglichkeiten als Balkon/Terrasse straßenseitig oder zum Innenhof vorgesehen. Die Wohnungen in den oberen Geschossen verfügen ebenso über Loggien/Balkone.

7.3.3. Bauzeit

Es wurde nach dem Baubeginn gefragt.

Der Verwaltung ist der genaue Zeitpunkt noch nicht bekannt. Einen Bauantrag wird voraussichtlich im 1.Quartal 2023 eingereicht.

Zudem wurde angeregt, dass die Nachbarschaft rechtzeitig (z.B. per Posteinwurf) über die Baumaßnahmen informiert wird.

7.4. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auslegung

Im Vergleich zum Planstand des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung und Beschlusses zur Beteiligung (siehe GD 057/22) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.10.1 Artenschutz geändert (gemäß Stellungnahme der Stadt Ulm SUB V vom 26.07.2022)
- Begründung: Punkt 7.6 Artenschutz geändert (gemäß Stellungnahme der Stadt Ulm SUB V vom 26.07.2022)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis 3.6 Erdmassenausgleich ergänzt (gemäß Stellungnahme der EBU vom 22.07.2022)
- Begründung: Punkt 7.9 Erdmassenausgleich ergänzt (gemäß Stellungnahme der EBU vom 22.07.2022)

- Textliche Festsetzungen: Hinweis 3.7 Denkmalpflege ergänzt (gemäß Stellungnahme des RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege vom 28.06.2022)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis 3.8 Niederschlagswasser geändert (gemäß Stellungnahme der Stadt Ulm SUB V vom 26.07.2022)
- Begründung: Punkt 7.8 Geologischer Baugrund ergänzt (gemäß Gutachten des Büros Schirmer aus Ulm vom 19.05.2022)

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ in der Uhlandstraße. Das Plangebiet ist derzeit mit einer zusammenhängenden Gebäudezeile in L-Form mit Ost-West-Ausrichtung bebaut. Am südlichen Gebäudeende befindet sich zudem ein Garagengebäude mit insgesamt drei Garagen. Das Gebäude weist bis zu vier Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses auf und ist mit einem Walmdach ausgebildet.

In östlicher, südlicher und westlicher Richtung ist das Grundstück von Wohn- und Geschäftsbebauung in Form von drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden umgeben. In nördlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Söflinger Straße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Söflinger Straße wird derzeit die bis zu sechsgeschossige neue Bebauung im Bereich Söflinger Straße – Kässbohrerstraße fertiggestellt. Auf den Grundstücken beidseits der Kässbohrerstraße sind mehrere größere Gewerbebetriebe angesiedelt.

8.2. Geplante Neugestaltung

Der Entwurf sieht eine Neubebauung des Plangebiets mit einem zusammenhängenden, an den nordöstlichen und südöstlichen angrenzenden Bestand anschließenden Gebäudekomplex vor, der sich in zwei Baukörper untergliedert: Zur Söflinger Straße hin ist ein „Kopfbau“ mit Flachdach und sechs Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnräumen und dem Treppenaufgang auch Räumlichkeiten für eine kleine Gewerbeeinheit direkt an der Ecke Söflinger Straße / Uhlandstraße.

Die eingezogene Blockecke und die sich daraus ergebende Vorfläche nehmen die charakteristische Bebauungsstruktur in diesem Bereich der Söflinger Straße auf.

Die Wohneinheiten der oberen Geschosse werden durch einen innenliegenden Laubengang vom Treppenhaus kommend erreicht. Insgesamt beinhaltet das Gebäude 16 Wohneinheiten, gegliedert in 2 – 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 58 – 90 m² und einer 5-Zimmer-Wohngruppe mit ca. 160 m² im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind alle mit Terrassen und Loggien ausgestattet.

Südlich an den Kopfbau schließt ein zweiter Baukörper mit Satteldach in L-Form an, der sich der Uhlandstraße zuordnet und einen räumlichen Abschluss im Kreuzungsbereich Uhlandstraße / Gneisenaustraße schafft. Der zweite Baukörper ist mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen, wobei sich das oberste Vollgeschoss bereits im Dachraum befindet. Der Baukörper wird an der Gneisenaustraße bis an die östliche Grundstücksgrenze herangeführt. Im Zuge einer künftigen Neuentwicklung des angrenzenden Grundstücks kann ebenfalls an die Grenze angebaut und somit die quartiersprägende Blockrandbebauung ergänzt werden. Die Baugrenze wird von der südlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt, damit vor dem Haus über einen bequemen Fußgängerweg hinaus eine straßenbegleitende Begrünung realisiert und auf lange Sicht weiter fortgeführt werden kann.

Das über Eck verlaufende Gebäude umfasst insgesamt 46 Wohneinheiten, aufgeteilt in 1 – 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 41 – 91 m². Im 4. und 5. Obergeschoss befindet sich geschossübergreifend eine 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 118 m². Im 5. Obergeschoss sind zusätzlich noch Abstellräume für die Bewohner untergebracht. Die Wohnungen sind mit Terrassen und Loggien versehen.

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt westlich über die Uhlandstraße.

Unter der gesamten neu entstehenden Bebauung entsteht eine Tiefgarage, deren Zufahrt mittels einer Rampe von der Gneisenaustraße aus erfolgt.

Auf der Freifläche im Kreuzungsbereich Uhlandstraße – Söflinger Straße entstehen zwei weitere private oberirdische Stellplätze. Unter der Tiefgaragenebene ist in einem Teilbereich ein zweites Untergeschoss geplant, das die Kellerräume der Bewohner beherbergt.

Für die 62 Wohneinheiten können rund 44 Stellplätze nachgewiesen werden. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die Ulmer Heimstätte (uh) mit dem Vorhaben Uhlandstraße das Ziel verfolgt, ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und rund 60 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umsetzen möchte. Die enormen Kosten eines kompletten zweiten Untergeschosses (unter anderem durch aufwendige Gründungsmaßnahmen gegenüber der östlich unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Bestandsbebauung sowie einer kostenintensiven Zufahrt ins 2. UG und den damit verbundenen Anforderungen an die Bautechnik) zur Erfüllung des vollen Stellplatznachweises stehen dieser Zielsetzung entgegen. So würde die Erstellung eines zweiten Untergeschosses die Baukosten pro Stellplatz unverhältnismäßig steigern. Gleichzeitig ist auf Grund des hohen Sozialanteils der Wohnungen davon auszugehen, dass nicht für jede Wohneinheit ein KFZ-Stellplatz beansprucht wird. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Theodor-Heuss-Platz und Haltestelle an der St. Elisabeth Kirche jeweils in ca. 200 m Entfernung) und über ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Untergeschoss. Die abgängige Bebauung verfügt über keinerlei Stellplätze. Durch die neu entstehenden 44 Stellplätze verbessert sich das Parkierungsangebot im Quartier erheblich gegenüber der aktuellen Situation.

Das Vorhaben wurde am 07.05.2021 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Die Empfehlungen wurden im Zuge des sich daran anschließenden, intensiven Entwurfs- und Abstimmungsprozess berücksichtigt.

Am 26.07.2022 fand zudem eine Bürgerinformation zum Vorhaben statt. Da der Termin nach dem offiziellen Auslegungszeitraum erfolgte, wurde der Öffentlichkeit im Anschluss noch die Möglichkeit gegeben, nachträglich Einwendungen vorzubringen. Von Seiten der Bürgerschaft sind jedoch keine Stellungnahmen eingegangen.

8.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 140/42, genehmigt durch Ministererlass vom 02.12.1950 Nr. V Ho. 5068. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,33 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.

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:

- Wohnen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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.

Maß der baulichen Nutzung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,95 bzw. 0,8

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.

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: 6

Überbaubare
Grundstücksfläche

wird festgesetzt mittels Baugrenzen

Bauweise

geschlossene Bauweise

Dachform

Dachform wird zum einen als Flachdach festgesetzt; Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachaufbauten extensiv zu begrünen und zum anderen als Satteldach.

Kfz- und Fahrradstellplätze

Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (geplant ist eine eingeschossige Tiefgarage für Kfz- und Fahrradstellplätze und Abstellräume).

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, Kellerräume und für Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,95 überschritten werden.

Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten nach § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Die tatsächliche Überschreitung der Orientierungswerte 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 Orientierungswerte 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.

8.4. 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 Verkehrslärmimmissionen wurde vom Büro Modus Consult mit Sitz in Ulm eine Verkehrsuntersuchung mit Stand vom 02.02.2022 erstellt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an der zur Söflinger Straße zugewandten Fassade des Neubauprojektes Beurteilungspegel von bis zu 70/63 dB(A) Tag/Nacht erreicht werden. Hiernach beträgt im Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109 das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} 40 dB. Die Orientierungswerte für die Gebietsnutzung „Mischgebiet“ von 60/50 dB(A) beziehungsweise daraus abgeleitet für die Gebietsnutzung „Urbanes Gebiet“ von 63/50 dB(A) nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau werden somit deutlich überschritten.

Weiterhin wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau an der Uhlandstraße, zur Gneisenaustraße und zum Innenhof zugewandten Fassaden eingehalten werden.

An der Fassade des Neubaus zur Söflinger Straße wird als alternative schallschutztechnische Maßnahme eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an die verkehrslärmabgewandte Seite empfohlen.

Für die entsprechende Fassadenseite mit Lärmpegelbereich IV wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmwirkungen festgesetzt. An den sonstigen Fassadenseiten mit Lärmpegelbereichen I und II sind keine über den Stand der Technik hinausgehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

8.5. Artenschutz

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.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass der Abbruch des Wohnblocks Uhlandstraße 2-8 sowie Söflinger Straße 117 + 119 unproblematisch ist, wenn die Abbrucharbeiten Ende des Sommers stattfinden, zuvor nochmals auf Fledermausquartiere sowie Vogelnester kontrolliert wird und später Ersatzquartiere im Neubau geschaffen werden.

8.6. Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro Schirmer aus Ulm im Rahmen einer Baugrundbeurteilung untersucht. Die Baugrundbeurteilung mit Stand vom 19. Mai 2022 gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und hydrologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Vorgaben für die Gründung der künftigen Bebauung und die Ausführung der Baugrube formuliert.

Das untersuchte Areal befindet sich im Blautal und ist daher von jungen, quartären Talfüllungen geprägt. Hierbei handelt es sich um Tallehme, „Kalktuffe“ und organische Böden im höheren sowie um Talkiese im tieferen Bereich.

Darunter folgen Erosionsreste der Unteren Süßwassermolasse (Mergel und Sande mit Felslagen), die wiederum von harten Jura-Kalkfessschichten unterlagert werden. Letztere wurden in der Endtiefe der Bohrungen jedoch noch nicht erreicht. Das Untersuchungsgebiet wurde außerdem im Rahmen der früheren Nutzung flächig aufgefüllt. Bei den Auffüllungen handelt es sich überwiegend um schwach sandige bis sandige, teils schwach bis stark kiesige und vereinzelt schwach tonige Schluffe mit einer steifen Konsistenz. Die aufgefüllten Böden enthielten vereinzelt Ziegel- oder Kohlreste.

Die planmäßige Gründungssohle kann jeweils ca. 0,5 m unter den Kellerbodenniveaus angenommen werden. Sie liegt nach den Untersuchungsergebnissen damit beim 2.UG bereits in den Talkiesen, in denen eine Gründung sowohl über Fundamente als auch über eine tragende Bodenplatte problemlos möglich ist. Den Bereichen, in denen kein 2. UG vorgesehen ist, befindet sich das Gründungsniveau hingegen nach den Untersuchungsergebnissen noch in den Tallehmen. Diese Böden sind nicht für die Aufnahme der anfallenden Bauwerkslasten geeignet. Ansonsten ist langfristig mit Setzungen und vor allem bei Lastunterschieden sowie aufgrund der unterschiedlichen Gründungsniveaus mit Setzungsdifferenzen zu rechnen. Im Sinne einer einheitlichen, setzungsarmen Gründung wird daher empfohlen, durchwegs in den gut tragfähigen Talkiesen zu gründen.

8.7. Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislauferwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein-Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

8.8. 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, für die Freiflächengestaltung und für Werbeanlagen definiert. Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandsflächen getroffen.

9. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Uhlandstraße Ost“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

10. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

11. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 30.09.2022 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 30.09.2022 hierzu festgelegt werden.