



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	13.11.2023		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.02.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.02.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 002/24

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	Planzeichnung	(Anlage 2)
	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	Begründung	(Anlage 4)
	Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Baumschlagler Eberle Lustenau	(Anlage 5)
	Freianlagenplan, Planstatt Senner Überlingen	(Anlage 6)
	Schalltechnische Untersuchung vom 28.08.2023, Ingenieurbüro Heine + Jud nur elektronisch	(Anlage 7)
	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 07.06.2021, Büro für Landschaftsökologie Grom nur elektronisch	(Anlage 8)
	Baumgutachten vom 31.03.2022, Rolf Hagmayer, Sachverständiger für Garten- und Landschaftsbau; sowie Ergänzung zum Baumgutachten vom 14.08.2023, Planstatt Senner Überlingen nur elektronisch	(Anlage 9.1-9.2)
	Fachbeitrag Artenschutz vom 04.10.2023, Zeeb & Partner nur elektronisch	(Anlage 10)
	Geotechnischer Bericht vom 23.02.2023, BauGrund Süd nur elektronisch	(Anlage 11)
	Orientierende Gebäudeschadstofferkundung vom 18.08.2021, Arcadis Germany nur elektronisch	(Anlage 12)
	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nur elektronisch	(Anlage 13.1-13.8)
	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB nur elektronisch	(Anlage 14.1-14.7)
	Durchführungsvertrag nur elektronisch	(Anlage 15)
	Bebauungsplan gesamt nur elektronisch	(Anlage 16)

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße 119-139“ 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 und die örtlichen Bauvorschriften „Römerstraße 119-139“ in der Fassung vom 15.12.2023 als Satzung zu erlassen und die zugehörige Begründung in der Fassung vom 15.12.2023 festzulegen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Vorhaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) plant die Neubebauung von zwei Grundstücken und einem Teilgrundstück zwischen der Römerstraße und dem Park „Unterer Kuhberg“ etwa 2 km südwestlich der Ulmer Innenstadt. Das Areal umfasst ca. 0,7 ha.

Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes ist die BImA im Rahmen der Wohnraumoffensive u.a. für die Bereitstellung von preisgedämpftem Wohnraum zuständig. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die BImA eine Neuordnung ihrer Liegenschaften an der Römerstraße (Flst. 1991 und 1991/3). Die bestehenden Wohngebäude (Römerstraße 119 bis 135) stammen aus den 1950er Jahren und sind mittlerweile sanierungsbedürftig aber wirtschaftlich nicht sanierungsfähig; eine Aufstockung der Gebäude ist aus statischen Gründen nicht realisierbar. Zudem beinhaltet die Bausubstanz schadstoffbelastete Baustoffe / -materialien. Geplant sind daher ein Komplettrückbau der Bestandsgebäude einschließlich einer Schadstoffsanierung und schließlich die Neubebauung des Areals.

Durch einen Flächentausch mit der Stadt Ulm kann die BImA zur Arrondierung des geplanten Bauvorhabens außerdem einen Teil des Flurstücks 1991/2 mit den Wohngebäuden Römerstraße 137 und 139 erwerben. Die beiden Gebäude sind in schlechtem baulichem Zustand und stehen deshalb seit einigen Jahren leer. Eine Sanierung der Gebäude ist ebenfalls nicht wirtschaftlich und die Neubebauung des schmalen Teilgrundstücks zumindest nicht unabhängig bzw. eigenständig realisierbar. Auch sie sollen daher abgerissen werden.

Neben der baulichen Neustrukturierung des Areals beabsichtigt die BImA auch eine Nachverdichtung. Entstehen soll ein neues, attraktives Wohnquartier aus insgesamt 9 neuen Wohngebäuden mit 71 preisgedämpften, zeitgemäßen Mietwohnungen.

Das aktuell geltende Planungsrecht steht diesem Vorhaben entgegen und soll entsprechend angepasst bzw. überplant werden. Hierfür ist es notwendig, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2. Städtebauliche Ziele

- Städtebauliche Neuordnung, Nachverdichtung und gleichzeitige Aufwertung
- Revitalisierung eines brachliegenden Grundstücksteils (Leerstand)
- Schaffung zeitgemäßer, preisgedämpfter Mietwohnungen ohne zeitliche Bindung
- Verbesserung des Freiflächenangebotes für die Bewohnenden

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neustrukturierung sowie eine optimierte Flächennutzung bestehender, teils brachliegender Wohnbauflächen geschaffen werden. Dadurch kann die BImA am Standort Römerstraße auch zukünftig moderne und vergleichsweise preiswerte Mietwohnungen in Innenstadtnähe anbieten. Die Mietpreise sollen an der unteren Grenze des örtlichen Mietspiegels liegen. Gleichzeitig wird das Wohnquartier durch hochwertige, private Grün- und Freiflächen sowie kleinere Gemeinschaftsbereiche gestalterisch und funktional aufgewertet.

In Anbetracht stetig steigender Mieten und der allgemeinen Wohnraumknappheit stellt die Planung einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum dar, gewährleistet die hierfür notwendige Nutzungsintensität und verfolgt gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Planungsmaxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Durch diese städtebauliche Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung getragen. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- c) Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- d) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße 119 - 139“ ist ca. 0,7 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 1991 (Wohngebäude Römerstr. 119 bis 127) und 1991/3 (Wohngebäude Römerstr. 129 bis 135), eine Teilfläche des Flurstücks 1991/2 (Wohngebäude Römerstr. 137 und 139) sowie außerdem jeweils eine Teilfläche der Straßenflurstücke 2000 (Römerstraße), 1991/1 (Straßenabzweig Römerstraße), 1913/1 und 2002/10 (Schaffelkinger Weg).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert die räumlichen Geltungsbereiche der folgenden Bebauungspläne:

- „Römerstraße“ (rechtskräftig seit 08.04.1952)
- „Egginger Weg - Römerstraße“ (rechtskräftig seit 02.10.1957)
- „Römerstraße - Grimmelfinger Weg“ (rechtskräftig seit 19.11.1955)
- „Unterer Kuhberg“ (rechtskräftig seit 29.07.1968)

Diese Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße 119-139“ überplant, ihre Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften treten im Bereich des Plangebiets außer Kraft.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar.

Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße 119-139“ werden als „allgemeine Wohngebiete“ (WA)“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Somit kann dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 23.05.2023.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 27.05.2023.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.06.2023 bis einschließlich 03.07.2023.
- d) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitige Beteiligung (s. Anlage 14)

7.1. Private Stellungnahme

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden **keine** Stellungnahmen vorgebracht.

7.2. Bürgerinformation

Während einer Informationsveranstaltung in Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hatten die Teilnehmenden Gelegenheit, ihre Meinung zum Vorhaben zu äußern und Fragen zu stellen. Insgesamt gab es zum Städtebau und zur Bebauung selbst nur wenige Anregungen, sondern hauptsächlich zu den Themen Mietverhältnisse und Aus- bzw. Umzug.

Im Wesentlichen wurden lediglich zwei **inhaltliche** Anregungen vorgetragen:

- Einfahrt zur Tiefgarage: Die Einfahrtssituation zur Erschließungsstraße ins Quartier sei nicht optimal und solle überprüft werden.

Ein Linksabbiegen über die Straßenbahngleise hinweg wird auch weiterhin nicht möglich sein; mit dem Bauvorhaben wird nicht in das bestehende Verkehrs- und Erschließungssystem im Umfeld des Quartiers eingegriffen.

- Besucherparkplätze: Die Schaffung von weiteren oberirdischen Stellplätzen sei erwünscht und notwendig.

Auf dem Gelände selbst sind 4 Stellplätze für Gäste/Besucher vorgesehen. Darüber hinaus gibt es entlang des Schaffelkinger Wegs i.d.R. ausreichende Stellplatzkapazität.

7.3. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden **7** Stellungnahmen vorgebracht und in der Abwägung berücksichtigt:

- Deutsche Telekom: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt: Auf ausreichenden Lärmschutz ist zu achten. Für Schutz vor Hitze sind entsprechende Maßnahmen einzuplanen.
- Polizeipräsidium Ulm: allgemeine Hinweise / Ratschläge aus verkehrlicher sowie aus kriminalpräventiver Sicht
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: allgemeine Hinweise zu den Themen Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz
- Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W: Eine Gefahrenverdachtserforschung / Auswertung von Luftbildern wird empfohlen
- Fernwärme Ulm GmbH: Geplante Gebäude können über den Allewinder Weg an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, Abstimmung im Vorfeld erforderlich
- Stadtwerke Ulm/Neu Ulm: Im Plangebiet befinden sich diverse Versorgungsleitungen; diese dürfen nicht überbaut werden. Grundsätzlich gilt Mindestabstand von 2 m. Etwaige Kosten für Umlegung trägt Verursacher. Stadtwerke planen / benötigen außenliegende kompakte Trafostation, Sanierung der Hauptwasserleitung, Umlegung der Fernwärmeleitungen. Weitere Abstimmung / Einbeziehung sowie Beachtung des „Merkheft zur Verhütung von Unfällen“ gewünscht.

Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (s. Anlage 13)

7.4. Private Stellungnahme

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden **keine** Stellungnahmen vorgebracht.

7.5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden **8** Stellungnahmen vorgebracht:

- Deutsche Telekom: Verweis auf Stellungnahme in frühzeitiger Beteiligung
- Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W: Stellungnahme wie in frühzeitiger Beteiligung (Gefahrenverdachtserforschung / Auswertung von Luftbildern wird empfohlen)
- Vodafone (ehem. Unitymedia KabelBW): Rückfrage nach Angaben zur weiteren Bearbeitung (Baubeginn, Erschließungsträgerschaft, Bauherrschaft)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Verweis auf Stellungnahme in frühzeitiger Beteiligung

- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheits: Stellungnahme wie in frühzeitiger Beteiligung (Hinweis Lärmschutz, Hitzeschutz)
- Fernwärme Ulm GmbH: Verweis auf Stellungnahme in frühzeitiger Beteiligung
- Stadtwerke Ulm/Neu Ulm: Ergänzung der Stellungnahme aus frühzeitiger Beteiligung; im Baufeld befinden sich Versorgungsleitungen für Strom, LWL, Gas, Wasser sowie Beleuchtungskabel, diese sind entsprechend anzupassen; Hinweis auf ggf. betroffenen Fahrleitungsmast
- Untere Naturschutzbehörde, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht: Anregung zur Bezeichnung von „Gebäudeschadstoffen“ anstatt „Altlasten“, Ergänzende Vorgaben / Hinweise zum Bodenschutz und insb. Anmerkungen / Festsetzungsvorschläge zum Naturschutz (Anzahl und Verortung von Fledermausflachkästen) sowie Hinweis auf Notwendigkeit für ökologische Baubegleitung

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km südwestlich der Ulmer Innenstadt in der Weststadt zwischen der Römerstraße und der Parkanlage „Unterer Kuhberg“.

Nordwestlich des Plangebiets bestehen drei- und viergeschossige Zeilenbauten mit Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete sowie temporär errichtete Notunterkünfte in Form von Wohncontainern. Auch im Osten und Westen grenzt drei- bis viergeschossiger Geschosswohnungsbau in versetzter Zeilenbauweise an. Die Bebauung im Süden und Südwesten ist kleinteiliger und besteht aus überwiegend zweigeschossigen Einfamilien- sowie Doppelhäusern. Im Osten und Südosten erstrecken sich schließlich die Grünflächen der Parkanlage am „Fort Unterer Kuhberg“.

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

- Im Norden: Wohnen und Polizeirevier Ulm-West
- Im Osten: Wohnen und Grünfläche / Park „Unterer Kuhberg“
- Im Süden: Wohnen und Kleingärten
- Im Westen: Wohnen
- Im Nordwesten: Gewerbe / Nahversorgungszentrum

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind mit 11 Wohngebäuden aus den 1950er Jahren bebaut und über die Römerstraße, den Schaffelkinger Weg sowie im Innern des Plangebiets über einen Straßenabzweig der Römerstraße erschlossen. Entlang der Verkehrsflächen und zwischen den Wohngebäuden stehen etwa 30 Bestandsbäume. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine große, ortsprägende Lärche. Der Auftakt und der Abschluss der Straßenabzweigung (Römerstraße) im Innern des Plangebiets bzw. die Mündungsbereiche sind durch massive Steinmauern torähnlich gestaltet. Das Gelände fällt in Richtung der Römerstraße um ca. 10 Höhenmeter ab.

8.2. Geplante Neugestaltung

Die Konzeption zur Neuordnung und -bebauung des Plangebiets hat das Büro Baumschlager Eberle Architekten (Lustenau) im Rahmen eines VgV-Verfahrens entworfen und anschließend weiterentwickelt.

Das Bebauungskonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) ersichtlich. Es orientiert sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Körnung und der Höhenentwicklung grundsätzlich an der bestehenden Bebauungsstruktur im Plangebiet und der Umgebung sowie an der Topographie. Geplant sind insgesamt 9 Wohngebäude mit drei bzw. vier Vollgeschossen und begrünten Flachdächern. Der Auftakt im Norden und das Zentrum des Wohnquartiers werden durch viergeschossige Baukörper markiert. Im Übergang zur Parkanlage im Süden sowie zu den kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhäusern im Südwesten reduzieren Staffelgeschosse die Höhenentwicklung. Die Anordnung der geplanten Wohngebäude in drei Zeilen längs der Hangneigung bewirkt zudem eine natürliche Höhendifferenzierung der Baukörper. Gleichzeitig wird die Straßenabzweigung (Römerstraße) im Innern des Plangebiets dadurch stärker räumlich gefasst und die Adressbildung gefördert. Außerdem ermöglicht die Ost-West-Ausrichtung der Gebäude eine optimale Belichtung der Wohnungen. Im Südwesten formt die geplante Bebauungsstruktur adäquat dimensionierte Grün- und Freiflächen zu einer „Grünen Mitte“ für die Bewohnenden.

Durch diese ausgewogene Gliederung und Körnung, die differenzierte Höhenentwicklung und die erforderliche, aber maßvolle städtebauliche Dichte fügt sich die flächeneffiziente Neubebauung in die gewachsene Stadtstruktur ein.

Das Nutzungskonzept sieht 9 Wohngebäude mit insgesamt 71 preisgedämpften barrierefreien Mietwohnungen (hauptsächlich 2- bis 4- Zimmerwohnungen) vor. Außerdem sind z. B. im Erdgeschoss an der frequentierten Römerstraße mittelfristig auch verträgliche gewerbliche Nutzung o.ä. möglich.

Alle 71 baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze werden in einer eingeschossigen Tiefgarage (TG) untergebracht. Der Stellplatzschlüssel der LBO wird erfüllt. Die Ein- und Ausfahrt der TG ist in das Gebäude integriert. Zur Ergänzung bzw. für Publikumsverkehr (Gäste) sind 4 zusätzliche Kfz-Stellplätze am Schaffelkinger Weg angeordnet. Weitere oberirdische Kfz-Stellplätze werden nicht vorgesehen, da sich entlang des Schaffelkinger Wegs (außerhalb der Plangebiets) bereits zahlreiche öffentliche PKW-Abstellmöglichkeiten befinden. Andernfalls entstünde ein Überangebot an Flächen für ruhenden Verkehr zulasten der verbleibenden Grün- und Freiflächen sowie der städtebaulichen Qualität.

Das Grün- und Freiflächenkonzept umfasst neben der Neuanpflanzung von 15 großkronigen Bäumen zum Ausgleich wegfallender Bestandsbäume die Anpflanzung von 6 zusätzlichen kleinkronigen Bäumen, außerdem eine halböffentliche „Grüne Mitte“ (Gemeinschaftsgarten) mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie private Garten- und Terrassenbereiche bzw. vorgestellte und begrünte Balkone im Westen der Wohngebäude. Die ortsprägende, große Lärche im Südwesten kann ebenso erhalten werden wie eine im Nordwesten an das Plangebiet angrenzende Baumreihe. Die Dachflächen der Gebäude sollen extensiv begrünt und mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden; daneben basiert das Energiekonzept auf einem Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Ulm. Die Wohngebäude sollen letztlich die Anforderungen eines KfW-Effizienzhaus 55 erfüllen.

Die Dachflächen der Gebäude und die Tiefgaragendecke werden als sogenannte Retentionsdächer ausgeführt, d.h. das anfallende Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten, zum Teil Pflanzen-verfügbar gespeichert bzw. gedrosselt in Rigolen geführt und auf dem Grundstück versickert.

Die Mietpreise sind vorgegeben. Da die BImA ausschließlich mit Steuergeldern bzw. staatlichen Vermögenswerten arbeitet und generell keine Fördermittel jedweder Art

beantragen bzw. zur Gegenfinanzierung ihrer Maßnahmen einsetzen darf, ist es ihr rechtlich nicht möglich, Sozialwohnungen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Es besteht jedoch eine bundesinterne Mietenrichtlinie, wonach die BlmA verpflichtet ist, die Mieten an der unteren Grenze des örtlichen Mietspiegels zu orientieren. Derzeit ist die Nettokaltmiete auf maximal 10 €/m² begrenzt.

8.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Ziel dient, die innerörtliche Wohnfunktion zu stärken, innerörtliche Potentialflächen zu aktivieren (Nachverdichtung und Innenentwicklung) und somit indirekt auch die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha, womit der kritische Schwellenwert von 2,0 ha überbaubare Grundstücksfläche, welcher eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach sich ziehen würde, nicht erreicht wird. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde dennoch durchgeführt.

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans bzw. ausgeschlossen.

Zudem wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):
WA 1 0,5 und WA 2 0,4

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Anzahl bzw. das Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse und eine maximale Höhenlage (in Metern über NN) für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt.

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: IV

Überbaubare
Grundstücksflächen

wird festgesetzt mittels Baugrenzen.

Bauweise

offene Bauweise

Dachform

Dachform wird als Flachdach festgesetzt.

Parkierung

ST und TG

Kfz- und Fahrradstellplätze

Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (geplant ist eine eingeschossige Tiefgarage für Kfz- und Fahrradstellplätze) und einer umgrenzten Fläche für 4 oberirdische Stellplätze

Versorgungsflächen

Festsetzung einer Fläche für eine Trafostation

Maßnahmen zum
Schallschutz

Es werden bauliche Schallschutzmaßnahmen an den in der Planzeichnung festgesetzten Fassaden notwendig sein.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im östlichen Teil des Plangebiets (WA 1) mit 0,5 und im westlichen Teil des Plangebiets (WA 2) mit 0,4 festgesetzt. Dadurch wird im östlichen Teilbereich der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die Obergrenze der Grundflächenzahl überschritten. Entsprechend der geplanten Bebauung bzw. Höhenentwicklung resultiert daraus auch eine Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ). Die Überschreitungen haben folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Trotz des geringen Flächenumfangs und der schmalen Baugrundstücke ermöglichen sie eine maßvolle Nachverdichtung und flächeneffiziente Neubebauung der östlichen Baufläche (WA 1) mit der Zielsetzung, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Schließlich erlaubt die geplante Bebauungsstruktur bzw. Gebäudeausrichtung eine optimale Belichtung, Besonnung und Belüftung der

Wohnungen und bewahrt außerdem einen adäquaten Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken. Folglich wird die Wohnqualität in der direkten Nachbarschaft durch das Vorhaben nicht wesentlich eingeschränkt.

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

Um trotz der flächeneffizienten Bebauung außerdem private Grün- und Freiflächen für alle Bewohnenden zu schaffen, sind im Westen der Wohngebäude Terrassen und insbesondere vorgestellte Balkone bzw. Loggien geplant. Diese liegen oft auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, fördern aber maßgeblich die Wohnqualität. Für Balkone und Loggien wird deshalb eine Überschreitung der Baugrenzen entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zugelassen. Die Abstandsflächen der Gebäude (und Bauteile) überschreiten weder die Grenze zu Nachbargrundstücken noch die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ist nicht ersichtlich.

Im Rahmen der Ausführungsplanung besteht zudem ein Konstruktionspielraum für Anpassungen an den geplanten Balkonen und Loggien bis maximal 0,50 m. Für den Fall, dass einzelne Gebäude (geringfügig) umgeplant werden müssen, soll so eine gleichbleibende Qualität und Funktionalität der Balkone bzw. Loggien sichergestellt werden.

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 ebenfalls nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

8.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt, sind keine naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen erforderlich.

Vorrangiges Ziel ist es, einen angemessenen Ausgleich für ca. 18-19 wegfallende Bestandsbäume zu schaffen und den grünen Gebietscharakter zu erhalten. Der Baumbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erhaltenswert, steht dem geplanten Baukonzept größtenteils entgegen und wird deshalb, bis auf eine Europäische Lärche mit hoher Erhaltenswürdigkeit, überplant.

Pflanzgebot:

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm gemäß der Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dementsprechend sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan etwa 15 großkronige Baumstandorte vor. Darüber hinaus sollen einige kleinere Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

Freianlagenplan:

Neben der Neuanpflanzung der 15 großkronigen Bäume sollen zusätzlich 6 kleinkronige Bäume gepflanzt und verschiedenartige Pflanz-, Strauch- und Wiesenflächen angelegt

werden. Es gelten die Eintragungen des Freianlagenplans (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans).

Dachbegrünung:

Flachdächer und Tiefgaragendecken sind extensiv bzw. intensiv zu begrünen. Die notwendige Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat richtet sich nach der jeweiligen Bepflanzung.

8.5. Artenschutz

Die grundlegende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange ist durch das Büro für Landschaftsökologie Grom erfolgt. Der Beurteilung nach sind dauerhafte artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben auszuschließen oder nicht zu erwarten. Um eine etwaige Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse abschließend zu beurteilen bzw. auszuschließen, wurde vertiefende Untersuchungen durch das Büro Zeeb & Partner angestellt. Außerdem musste das Untersuchungsgebiet im Nordwesten erweitert werden; die Teilfläche von Flurstück 1991/2 war bisher nicht betrachtet worden. Im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen wurden (Jagd-)Aktivitäten bzw. die Frequentierung des Plangebiets durch fünf Fledermausarten beobachtet. Fledermausquartiere sind nicht angetroffen worden. Festgestellt wurde lediglich ein Verdachtsfall eines Zwischenquartiers der Zwergfledermaus.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird eine Bauzeitenregelung zum Schutz der Vögel und Fledermäuse festgesetzt. Zudem gilt es, vorhandene Nisthilfen nach der Neubebauung wieder aufzuhängen und um 10 Höhlenbrüterkästen, 5 Halbhöhlenkästen sowie 5 Nisthilfen für den Mauersegler zu ergänzen. Für Fledermäuse werden Quartierhilfen in Form von Fledermausflachkästen an neuen Gebäuden sowie nahegelegenen Bäumen vorgesehen. Der Baumbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erhaltenswert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist der vorhaben-bezogene Bebauungsplan durchführbar.

8.6. Baumgutachten

Die Bestandsbäume stehen der geplanten Bebauungsstruktur und insbesondere der Tiefgarage entgegen und sollen deshalb gefällt werden.

Der Sachverständige für Garten- und Landschaftsbau Rolf Hagemeyer hat ca. 30 Bestandsbäume im Plangebiet untersucht und die Wertigkeit wie folgt eingeschätzt:

- 3 Bäume sind gering erhaltenswert (hoher Pflegerückstand)
- 9 Bäume sind mittel erhaltenswert (Pflegerückstand)
- 18 Bäume sind nicht erhaltenswert

Die Verpflanzung der Bestandsbäume wird als unverhältnismäßig hoher Aufwand eingeschätzt.

Im Rahmen einer zweiten, ergänzenden Untersuchung durch Planstatt Senner ist der Untersuchungsbereich des (ersten) Baumgutachtens nach Nordwesten erweitert worden, da die Teilfläche von Flurstück 1991/2 bislang nicht betrachtet worden war und die dortige Baumreihe unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Ziel der ergänzenden Untersuchung war es insbesondere auch zu prüfen, inwiefern neben dem geplanten Bebauungskonzept ggf. Bestandsbäume erhalten werden können.

Das ergänzende Baumgutachten untersucht 38 Bestandsbäume und stuft dabei eine Europäische Lärche (im Südwesten des Plangebiets) als hoch erhaltenswürdig ein. Aufgrund der Randlage ist dieser Baumstandort gleichzeitig auch mit der geplanten Bebauung vereinbar. Des Weiteren werden 11 Bäume im Plangebiet als mittel erhaltenswürdig angesehen. Die jeweiligen Baumstandorte befinden sich aber im Bereich der geplanten Wohngebäude bzw. Tiefgarage oder im direkten Umfeld und stehen somit dem Bauungskonzept oder der erforderlichen Baugrube entgegen. Alle anderen Bäume werden als nicht oder als gering erhaltenswert eingestuft.

Im Ergebnis wird die Europäische Lärche erhalten, die anderen Bestandsbäume können überplant werden. Deren Erhalt steht in keinem Verhältnis zu den dann erforderlich werdenden Anpassungen am Bauungskonzept. Der Verlust des Baumbestands soll durch das festgesetzte Pflanzgebot gleichwertig ausgeglichen und gemäß Freianlagenplan um zusätzliche Neupflanzungen ergänzt werden.

8.7. Immissionsschutz

Der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud zufolge führen Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr bei den geplanten Wohngebäuden im nördlichsten Baufenster zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) und an der Nordwestfassade unmittelbar an der Römerstraße auch zu einer Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr. Auf die Untersuchungsergebnisse wird verwiesen.

Durch die Überschreitungen werden an den betroffenen Wohngebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen und / oder Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe notwendig. Maßgeblich sind die entsprechenden Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten einzuhaltende Lärmpegelbereiche, Anforderung an Lüftungseinrichtungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, um sicherzustellen, dass die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm entscheidend reduziert werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Abweichend von den getroffenen textlichen Festsetzungen kann der erforderliche Schallschutz alternativ auch durch andere, nachweislich geeignete Maßnahmen erreicht werden. Hingegen stehen aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulicher, technischer und finanzieller Sicht in keinem geeigneten Verhältnis.

Eine Orientierung aller Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten ist angesichts der Grundstücksverhältnisse und der geplanten Baukonzeption im Sinne einer flächeneffizienten Neubebauung und maßvollen Nachverdichtung nicht möglich.

Im Bereich der Tiefgarage bzw. der Ein- und Ausfahrt (Gebäude-integriert) verursacht das geplante Bauvorhaben schließlich Lärm aus sich selbst. Daraus resultiert eine unwesentliche Beeinträchtigung, die durch geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Technik verringert werden kann. Diesbezüglich nennt das Schallschutzgutachten Beispiele. Weitere Lärmimmissionen sind nicht absehbar.

In der Abwägung zwischen dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Schaffung von (zusätzlichem) bezahlbarem innerstädtischen Wohnraum werden die nach den erforderlichen Maßnahmen noch verbleibenden Einschränkungen für vertretbar gehalten.

8.8. Baugrunduntersuchung

BauGrund Süd hat für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die bindigen Böden der Verwitterungsdecke sowie der darunter anstehenden Schwemmlerme und der Unteren Süßwassermolasse für die Versickerung nicht geeignet sind. Eine Schadstoffbelastung der Böden konnte nicht festgestellt werden. Für die Gründung der Wohngebäude / der gemeinsamen Tiefgarage in den Schwemmlerme wird in Abhängigkeit von Setzungsdifferenzen eine Flächengründung (oder alternativ eine Flachgründung mit Einzel- und Streifenfundamenten) empfohlen. Die Baugrube kann in Bereichen mit geringem Grenzabstand voraussichtlich nur in Kombination mit einem Verbau ausgehoben werden.

8.9. Gebäudeschadstoffe

Arcadis Germany hat im Plangebiet eine orientierende Gebäudeschadstofferkundung durchgeführt und schadstoffbelastete Baustoffe / -materialien (Asbest, alte Mineralwolle, PCB, HBCD, Quecksilber, Altholz und mineralische Bauabfälle) dokumentiert. Beim Rückbau der Bestandsgebäude muss eine Schadstoffsanierung und Entsorgung der schadstoffbelasteten Baustoffe / -materialien erfolgen.

8.10. Kreislauf-/ Abfallbewirtschaftung

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll bei geplanten Erdbaumaßnahmen ein Erdmassenausgleich erfolgen und der anfallenden Aushub vor Ort wiederverwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen gilt es, eine geeignete Entsorgung vorzusehen. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.

Bei verfahrenspflichtigen Abbruch-, Teilabbruch- und Baumaßnahmen (prognostizierter Bodenaushub >500 m³) muss schließlich ein Abfallverwertungskonzept erstellt und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft werden (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

8.11. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W hat für die neu zu bebauenden Flurstücke bereits eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Auswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben und für die neu zu bebauenden Flurstücke die Freigabe erteilt. Der Schaffelkinger Weg ist hiervon ausgenommen und liegt am Rand eines bombardierten Bereichs (in der östlich angrenzenden Grünanlage), bleibt aber von der Planung unberührt. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

8.12. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden für Dachflächen und für Werbeanlagen definiert. Detaillierte Regelungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

9. **Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Römerstraße 119-139“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

10. **Satzungsbeschluss**

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro citiplan GmbH, Pfullingen hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße 119-139“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.12.2023 erstellt.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens wurden lediglich folgende Anpassungen vorgenommen

- Weiterentwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Weiterentwicklung des Freianlagenplans
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen (Anpassung der Bauzeitenregelung auch für Fledermäuse; Ergänzung der CEF-Maßnahme 1.8.2.2 - Fledermausflachkästen; Anpassung und Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz; Ergänzung der Hinweise zur Kreislauf- / Abfallwirtschaft)
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung bzgl. der vertiefenden Untersuchungen von Fledermäusen und daraus resultierender Vermeidungs- / CEF-Maßnahmen; Ergänzung zum Bodenschutz

Die aufgeführten Anpassungen berühren keine Grundzüge der Planung. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

§ 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 15 bei.

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2023 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die entsprechende Begründung in der Fassung vom 15.12.2023 festgesetzt werden.