



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.11.2020		
Geschäftszeichen	SUB III-Re		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 240/20

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Multscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg"  
- Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2)
  - 1 Entwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Entwurf der Begründung (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Aschoff Architekten (Anlage 5.1 - 5.15)
  - 1 Schalltechnische Untersuchung, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Anlage 6)  
**- nur elektronisch -**
  - 1 Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler (Anlage 7)  
**- nur elektronisch -**
  - 1 Antrag Vorhabenträger (Anlage 8)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Multscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg" innerhalb des im Plan vom 19.11.2020 eingetragenen Geltungsbereichs gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Das Grundstück Multscherstraße 11 soll neu bebaut werden. Die ursprüngliche Bebauung wurde vor gut 10 Jahren abgerissen. Seither liegt das Grundstück brach. Das Grundstück soll nun einer wohnbaulichen Nutzung mit drei Mehrfamilienhäusern und insgesamt 36 Wohneinheiten zugeführt werden.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 6080, 6080/7, 6080/8 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6067 (Multscherstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.933 m<sup>2</sup> auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin "Grundstücksgesellschaft Multscherstraße 11 Ulm Burike - Cicek GbR".

### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als "gewerbliche Baufläche" im Bestand dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Multscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg" wird als "Wohnbaufläche" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **5. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 146/24, in Kraft getreten am 22.08.1950, Bebauungsplan Nr. 146/35, in Kraft getreten am 06.12.1985 und Bebauungsplan Nr. 146/38, in Kraft getreten am 03.10.1961, außer Kraft.

### **6. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.933 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

## **7. Sachverhalt**

### **7.1. Ausgangslage**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Stadtviertel „Unterer Kuhberg“ an der Multscherstraße. Die ursprüngliche Bebauung wurde vor gut 10 Jahren abgerissen. Seither liegt das Grundstück brach und ist mit Sukzessionsgehölzen bewachsen.

Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes wurden in den vergangenen Jahren weitestgehend aufgegeben oder verlagert. Östlich grenzt das Gelände der ehemaligen Bleidorn-Kaserne an, das derzeit als Bundeswehr-Dienstleistungszentrum genutzt wird und der materiellen Versorgung der Truppe mit Verpflegung, Bekleidung und Unterkunft dient. Mittel- bis langfristig soll die Nutzung durch die Bundeswehr am Standort Bleidorn-Kaserne aufgegeben werden, wodurch ein großes Flächenpotential für die Ulmer Stadtentwicklung entsteht. Für das unmittelbar nordöstlich angrenzende Grundstück Multscherstraße 7 - 9 wird derzeit ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Bebauung mit Wohngebäuden aufgestellt.

In nördlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Seite der Multscherstraße befindet sich das Schulgelände der Freien Waldorfschule Ulm, das neben der Schule auch einen Kindergarten samt Kindertagesstätte, ein Schulbistro und einen kleinen Schulsportbereich beherbergt. Daran angrenzend besteht Wohnbebauung.

Unmittelbar westlich grenzt eine intensiv bewachsene Grünfläche der Stadt Ulm an, dessen Gelände bis zur Straße Unterer Kuhberg um ca. 8,0 m ansteigt. Um diesen Höhenunterschied teilweise abzufangen besteht entlang der Grundstücksgrenze (auf dem Grundstück der Grünfläche) eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 4,0 m. Diese wird durch die Neuplanung nicht tangiert und bleibt in ihrer Lage und Ausbildung bestehen.

### **7.2. Geplante Neugestaltung**

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat die Vorhabenträgerin im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadtplanung Ulm durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Architekturbüros Aschoff, Ulm als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Diese sieht auf dem Vorhabengrundstück die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern vor. Dabei werden die beiden südwestlich situierten Baukörper jeweils mit vier Vollgeschossen ausgebildet. Das nordöstlich gelegene Gebäude erhält eine Höhenstaffelung mit einem höheren Gebäudeteil mit fünf Vollgeschossen als Entree im Bereich der Multscherstraße und mit vier Vollgeschossen nach Südosten in Richtung Bleidornkaserne. Eine Differenzierung der nordöstlichen Fassade in der Höhenstaffelung zum Nachbargrundstück Multscherstraße 7 - 9 schafft einen moderaten Übergang zu der dort geplanten Neubebauung. Die Gebäude werden mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ausgebildet. Im noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag werden sowohl Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als auch zu einer PV-Anlage entsprechend der Vorgaben der Stadt Ulm, sowie Vereinbarungen zur Wärmeversorgung der Gebäude getroffen.

Das Vorhabengrundstück liegt höhenmäßig auf Straßenniveau der angrenzenden Multscherstraße. Die Tiefgaragein- und -ausfahrt sind im nordöstlichen Bereich des Grundstücks von der Multscherstraße aus vorgesehen.

Die Anordnung der drei Gebäude ermöglicht einen Wohninnenhof mit privatgärtnerisch genutzten Freiflächen für die Erdgeschossbereiche, der sich nach Südwesten zu dem öffentlichen Grünraum hin öffnet. Gegenüber dem angrenzenden Bundeswehrgrundstück sieht der Entwurf eine Freitreppe mit Sitzstufen als gemeinschaftlich nutzbare

Aufenthaltsfläche vor. Durch eine attraktive Außenraumgestaltung soll in diesem Bereich, bereits im Hinblick auf eine mögliche künftige Entwicklung des Bundeswehrgrundstücks, eine entsprechende Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Insgesamt sind in den drei Wohngebäuden 36 Wohneinheiten geplant. Die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte finden aufgrund der Unterschreitung der im Anwendungsbereich vorgegebenen Mindestgröße bei Konversionsflächen keine Anwendung.

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

Um eine fußläufige Vernetzung des Bereichs der Multscherstraße in Hinblick auf eine mögliche städtebauliche Entwicklung des Bundeswehrstandorts sowie auch des Bereichs der Straße Unterer Kuhberg für die Zukunft zu ermöglichen, werden in dem Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung im nördlichen und östlichen Bereich Fußwege festgesetzt.

### **7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.933 m<sup>2</sup> auf.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt.

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung:     | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO<br>Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li><li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li><li>- Schank- und Speisewirtschaften</li></ul> |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | Grundflächenzahl (GRZ) 0,5, Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Kellerräume) und Erschließungswege bis 0,85.<br><br>Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 516,70 m ü. NN (ca. 12,50 m), 519,60 m ü (ca. 15,40 m).   |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baugrenzen differenziert nach Baukörpern  |
| - Bauweise                       | Offene Bauweise   |
| - Dachform:                      | Flachdach, extensiv begrünt.  |
| - Stellplätze:                   | baurechtlich notwendige Stellplätze in einer  |

#### Tiefgarage.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

#### **7.4. Spezieller Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld zum Bebauungsplan durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet.

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten wurde dabei folgende Vermeidungsmaßnahme ermittelt und diese in den Bebauungsplan übernommen:

##### V1: Baufeldberäumung

Die Baufeldberäumung ist außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Brutvögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

#### **7.5. Immissionsschutz**

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

Im Umfeld des Bauvorhabens befinden sich gewerbliche Nutzungen (bzw. ein Bundeswehrstandort).

Desweiteren war zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

##### Lärmemissionen - Nutzung der Tiefgarage

Es werden im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten. Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmemissionen werden als zumutbar angesehen.

##### Gewerbelärmimmissionen

Es werden im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit teilweise überschritten.

Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet eingehalten. Es werden daher nichtöffnbare Fenster oder eine vorgelagerte Baumaßnahme vor den Fenstern an den von den Überschreitungen betroffenen Fassaden und Stockwerken als Festsetzung vorgeschlagen.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

##### Planbedingter Fahrverkehr

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen

Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

#### **8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Planunterlagen werden öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung (BfS) hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Bebauungsplanentwurf "Mulscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg " vom 19.11.2020 und den Entwurf der Begründung vom 19.11.2020 vorbereitet, die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplänen (Aschoff Architekten) öffentlich ausgelegt werden können.