



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	02.03.2021		
Geschäftszeichen	SUB III - Re		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.03.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 088/21

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Beyerstraße 14"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
-

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan Vorentwurf vom 02.03.2021 (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen Vorentwurf vom 02.03.2021 (Anlage 3)
  - 1 Begründung Vorentwurf vom 02.03.2021 (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Vorentwurf vom 02.03.2021, Büro Stemshorn Kopp PartGmbH (Anlage 5.1-5.11)
  - 1 Stellungnahme zum Artenschutz vom 16.02.2021, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm (Anlage 6)  
- nur elektronisch -
  - 1 Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Beyerstraße 14“ innerhalb des im Plan vom 02.03.2021 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Beteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### **1.1. Vorhaben**

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- Gesellschaft mbH (UWS) verfolgt das Ziel, im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ das Wohngebäude Beyerstraße 14, das einen schlechten baulichen Zustand aufweist, abzurechen und durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen.

Im geplanten Neubau sollen ca. 28 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. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

#### **1.2. Sanierungsziele**

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

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

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

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 12 Abs. 2, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728, 1793).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

### **3. Geltungsbereich**

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

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

#### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

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

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

#### **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

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

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

#### **6. 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 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13 a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

#### **7. Sachverhalt**

##### **7.1. Ausgangslage**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ an der Beyerstraße. Das Grundstück ist gegenwärtig im südlichen Teil mit einem siebengeschossigen Wohnturm bebaut an den nördlich ein fünfgeschossiger grenzständiger Wohnriegel anschließt. Die Bestandsbebauung konnte in den letzten Jahrzehnten nur notdürftig in Stand gehalten werden und weist erhebliche bauliche Missstände auf.

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

##### **7.2. Geplante Neugestaltung**

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

ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

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, dass sich in drei Baukörper gliedert: Zur Beyerstraße hin ist ein „Stadthaus“ mit steilem Satteldach und sechs Vollgeschossen (wobei das oberste Geschoss im Dachraum liegt) geplant. In diesem Baukörper sind 18 Wohneinheiten verortet. 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 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. In diesem Baukörper sind 10 Wohneinheiten geplant. Das Flachdach dieses Baukörpers wird extensiv begrünt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich schließt ein dritter Baukörper mit drei Vollgeschossen an. In diesem Baukörper sind zwei Wohngemeinschaften, sogenannte Clusterwohnungen geplant. 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.

Rund 33 % der Wohnungen sollen als geförderte Wohnungen mit Fördermitteln 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.

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 drei Baukörper bilden einen Innenhof aus, der als gemeinschaftliche Frei- und Erschließungsfläche dient. Der Innenhof ist über zwei Erschließungsfugen im Erdgeschoss zwischen den Baukörpern eins und zwei in südlicher Richtung und zwischen den Baukörpern zwei und drei in nördlicher Richtung an die angrenzende Wörth- und Beyerstraße angebunden. Die 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 voraussichtlich 37 Stellplätzen geplant, die an der östlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige Rampe an die Beyerstraße angebunden ist. Die genaue Anzahl an Stellplätzen steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, da gegenwärtig die Möglichkeit eines zweiten Untergeschosses als reines Kellergeschoss geprüft wird. Ziel ist es, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

### 7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143/69, in Kraft getreten am 11.03.1954. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen des genannten Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der B-Plan den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich.

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

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

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

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

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

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch Grundfläche für Tiefgaragenanlagen und Kellerräume bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden.

Gebäudehöhen werden differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile mittels Trauf- und Firsthöhen für Satteldächer und mittels Oberkanten für Flachdächer festgesetzt.

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

Überbaubare Festsetzung von Baugrenzen Grundstücksfläche

Bauweise	abweichende Bauweise so dass innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig ist; reduzierte Abstandsflächen zum nördlichen und westlichen Nachbargrundstück
Dachform	Satteldach entlang der Beyerstraße und Flachdach bei den beiden westlichen Baukörpern; Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen extensiv zu begrünen
Kfz-Stellplätze	umgrenzte Fläche für Tiefgarage und Kellerräume

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für Tiefgaragenanlagen und Kellerräume von 1,0 wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für Urbane Gebiete (MU) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Durch die geplante Bebauung des Grundstückes kann den Vorgaben mit Grund und Boden flächensparend umzugehen, Rechnung getragen werden. Die Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die geplante Tiefgaragenanlage innerhalb des Vorhabenstandortes errichten zu können. Durch die Errichtung der Tiefgarage können die oberirdischen Flächen innerhalb des Plangebietes landschaftsgärtnerisch angelegt und von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Die Überschreitung der GRZ wird als städtebaulich angemessen und verträglich angesehen, da sich der Vorhabenstandort bereits in einem bebauten Umfeld befindet und eine angemessene Nachverdichtung stattfindet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von §17 Abs. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Neubauten untereinander sowie der Umgebungsbebauung ist gegeben.

Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen.

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

#### **7.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

##### Naturschutz:

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

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von §1 a 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 hinaus gehenden 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. 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.

### **7.5. Immissionsschutz**

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

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wird derzeit ein Gutachten erstellt. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren den Unterlagen des Auslegungsbeschlusses beigefügt.

### **8. Kosten**

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

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

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Auf Grund der besonderen historischen und sozialen Bedeutung der ehemaligen „Drachenburg“ und des geplanten Vorhabens für die Weststadt wird von einem beschleunigten Verfahren abgesehen und eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Beyerstraße 14“ und den Vorentwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.03.2021 erstellt, die mit dem beiliegenden Vorentwurf der Begründung öffentlich ausgelegt werden können.