

Anlage 4 zu GD 088/21

Planbereich	Plan Nr.
143	95

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Beyerstraße 14“

Begründung im Vorentwurf

Ulm, 02.03.2021

Bearbeitung

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- Gesellschaft mbH (uws) verfolgt das Ziel, das bestehende marode Wohngebäude auf Ihrem Grundstück Beyerstraße 14 abzurechnen und durch eine neue Wohnbebauung zu ersetzen. Grundlage für die Planung stellt der Entwurf des Architekturbüros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH aus Ulm dar.

Im geplanten Neubau sollen voraussichtlich 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.

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

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m². Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ an der Beyerstraße. Das Grundstück ist gegenwärtig im südlichen Teil mit einem sieben-geschossigen 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.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück Flst.Nr. 1754/8 sowie Teile der östlich und südlich angrenzenden städtischen Verkehrsflächen

Flst.Nr. 3173 (Beyerstraße) und Flst.Nr. 2370 (Wörthstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1.610 m².

4. Übergeordnete Planungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 beschlossenen Sanierungsgebiet „Weststadt II“. Gemäß Sanierungssatzung werden insbesondere die folgenden Sanierungsziele verfolgt:

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

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

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

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

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

Der Entwurf sieht eine Neubebauung des Plangebiets mit einem Mehrfamilienhaus vor, das sich in drei Baukörper untergliedert: Zur Beyerstraße hin ist ein „Stadthaus“ mit steilem Satteldach und sechs Vollgeschossen (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 einen räumlichen Abschluss im Kreuzungsbereich Beyerstraße / Wörthstraße schafft. Der zweite Baukörper ist in Anlehnung an die benachbarte Bebauung der Ulmer Heimstätte im Westen mit fünf Vollgeschossen vorgesehen. 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 Mitteln des Landes Baden-Württemberg gebaut werden. Die UWS hat damit insbesondere Mietergruppen im Blick, die Schwierigkeiten haben, sich am allgemeinen Wohnungsmarkt zu versorgen. Um eine ausgewogene Sozialstruktur sicher zu stellen, werden die weiteren Wohnungen dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

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.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

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

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als nicht zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

- Die tatsächliche Überschreitung der zulässigen Obergrenze resultiert aus der städtebaulichen Absicht das Plangebiet durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und Ausrichtung der Bebauung ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die Oberkanten bzw. Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die festgesetzten Oberkanten variieren bei den ost-west ausgerichteten Baukörpern je nach Geschossigkeit zwischen 494,95 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 13,35 m über Straßenniveau Beyerstraße) und 497,85 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 16,25 m über Straßenniveau Beyerstraße). Die festgesetzte Traufhöhe des Gebäudes entlang der Beyerstraße liegt bei 498,50 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 16,90 m über Straßenniveau Beyerstraße) und die festgesetzte Firsthöhe bei 505,10 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 23,50 m über Straßenniveau Beyerstraße). Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,2 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

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

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

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

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

Aufgrund der Stellung der Gebäude untereinander sowie des ausreichenden Abstandes zu den bestehenden Gebäuden der angrenzenden Grundstücke ist auch bei den verkürzten Abstandsflächen die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung der angrenzenden Gebäude in ausreichendem Maße gewährleistet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist daher städtebaulich vertretbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

7.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über eine Wegebeziehung im Innenhof, die mittels Durchgängen in den Erdgeschossen in östlicher Richtung an die Beyerstraße und in südlicher Richtung an die Wörthstraße angebunden ist. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage liegt im nordöstlichen Plangebiet und bindet an die Beyerstraße an.

Durch die Nähe des Plangebietes zur auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Straßenbahnhaltestelle „Martin-Luther-Kirche“ und dem in ca. 300 m entfernten zentralen ÖPNV-Knotenpunkt „Ehinger Tor“ ist das Gebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine hohe Erschließungsqualität ist gewährleistet.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Entlang der Beyerstraße werden auf den öffentlichen Flächen der bestehende südliche Baum zum Erhalt und der nördliche Baumstandort als Neupflanzung festgesetzt. Der auf dem nördlich angrenzenden Grundstück stehende Großbaum soll erhalten bleiben, weshalb die Tiefgaragenplanung an dieser Stelle eine Aussparung für den bestehenden Wurzelraum des Baumes vorsieht.

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

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz:

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

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand 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. Beispiele findet man unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/lebensraumstrukturen/nisthilfen>. Die Höhlen am Baum an der Beyerstraße sind unmittelbar vor der Fällung nachzukontrollieren; ggf. sind, sofern die Höhlen bewohnt sind/waren, die Stammstücke zu bergen und/oder Ersatzquartiere an benachbarten Bäumen anzubringen.

Beim Neubau ist auf „insektenfreundliche“ Beleuchtung zu achten. Es ist zu vermeiden, dass transparente Glasflächen, Über-Eck-Fenster o.ä. einen sogenannten Vogelschlag erzeugen.

Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der genannten Maßnahmen und Vorgaben das Haus aus artenschutzrechtlicher Sicht abgebrochen und der Baum entfernt werden kann.

7.7 Immissionsschutz

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

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

7.8 Infrastrukturversorgung

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

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Müllbehälter und für die Freiflächengestaltung definiert. Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandflächen zu den nördlich und westlich angrenzenden Flurstücken von 2,50 m getroffen (siehe 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen).

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 1.610 m ²	(100 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	ca. 1.297 m ²	(81%)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 313 m ²	(19 %)

8.2 Kostenangaben

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