

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.05.2021		
Geschäftszeichen	SUB III - Re		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.06.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 23.06.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 137/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mulscherstraße 7 - 9"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, Büro Amann Architekten, Langenau (Anlage 5.1-5.11)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigungen der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6.1-6.16)
 - 1 Schalltechnisches Gutachten vom 19.11.2020 (Anlage 7)
Büro Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg
 - **nur elektronisch** -
 - 1 Stellungnahme zum Artenschutz vom Nov. 2020, (Anlage 8)
Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm
 - **nur elektronisch** -
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mulscherstraße 7-9“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

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

3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.05.2021 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 20.05.2021 hierzu festzulegen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der Eigentümer der Flurstücke Flst. Nr. 6082 und 6083 verfolgt das Ziel auf seinem bisher gewerblich genutzten Grundstück eine Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage zu entwickeln. In den drei Baukörpern sollen 33 Wohneinheiten entstehen. Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17) und 2019 (siehe GD 252/19) und im Sinne der Innenentwicklung zusätzliches Baurecht für neuen Wohnraum am unteren Kuhberg. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10, § 12 und § 13a 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 die Flurstücke Flst. Nr. 6082 und Flst. Nr. 6083 sowie Teile der nordwestlich angrenzenden Verkehrsfläche Flst. Nr. 6067 (Mulscherstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.755 m². Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt für dessen Geltungsbereich der bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplans Nr. 146/24, in Kraft getreten am 22.08.1950, außer Kraft.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mulscherstraße 7-9“ wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung dar, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.12.2020.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 19.12.2020.
- c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Die schriftlich eingegangene Stellungnahme bezieht sich vorwiegend auf die verkehrliche Situation im Bereich der Multscherstraße. Der Einwender befürchtet auf Grund der mit dem angrenzenden Vorhaben „Multscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg“ insgesamt ca. 70 neu entstehenden Wohneinheiten eine massive verkehrliche Veränderung in diesem Bereich. Die Parkierungssituation entlang der Multscherstraße sei bereits jetzt sehr angespannt und werde durch die gegenüber dem Vorhaben verortete Waldorfschule zusätzlich verschärft.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Folgende Einwendungen und Anregungen flossen in die Abwägung mit ein

- RP Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Polizeipräsidium Ulm
- Feuerwehr Ulm
- Vodafone BW GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- RP Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Deutsche Telekom Technik GmbH.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verweist in seiner Stellungnahme auf die angrenzende Bleidorn-Kaserne und davon ausgehende Lärmemissionen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Fernwärme Ulm, Vodafone BW GmbH und Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH weisen auf die Anschluss- bzw. Versorgungsmöglichkeiten des Plangebietes über ihre Leitungsnetze hin.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm erläutern die Rahmenbedingungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal und benennen die zu beachtenden Regelwerke bei der Bemessung von Regenrückhaltung und Abwasserbeseitigung.

Die Feuerwehr Ulm weist auf die baulichen Anforderungen an Feuerwehrzu- und durchfahrten hin.

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass gerade bei kleineren und mittelgroßen Handwerksbetrieben ein erheblicher Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen besteht und aus

ihrer Sicht keine Veranlassung besteht von der Planungsvorgabe des FNPs für das betroffene Gebiet als gewerbliche Baufläche abzuweichen.

Der Nachbarschaftsverband Ulm sieht durch die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans von gewerblicher Baufläche in Wohngebiet keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Industrie- und Handelskammer Ulm verweist darauf, dass sich nördlich des geplanten Vorhabens weiterhin gewerbliche Nutzungen befinden und bitten darum, möglichen (Nutzungs-)Konflikten bereits in der Planung vorzubeugen.

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

Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf die Nähe des Vorhabens zum denkmalgeschützten Fort Unterer Kuhberg als Teil der Bundes- und Reichsfestung hin. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Dominanz der Forts durch das Neubauvorhaben wird jedoch nicht gesehen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erläutert auf Grundlage der vorhandenen Geodaten die geotechnischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes und empfiehlt die Durchführung einer Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst BW rät aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen während des zweiten Weltkrieges zu einer Gefahrenverdachtserforschung für das Plangebiet in Form einer Luftbilddauswertung.

Die Abteilung SUB V gibt Hinweise zum Bodenschutz und den Altlasten und verweist auf die vollumfängliche Übernahme der notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Stadtviertel „Unterer Kuhberg“ an der Multscherstraße. Das Areal ist entlang der Multscherstraße mit zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldach und im rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereich mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach bebaut. Das Grundstück wird noch größtenteils kleingewerblich genutzt. Die Bestandsbebauung konnte in den letzten Jahrzehnten nur notdürftig in Stand gehalten werden und weist bauliche Missstände auf. Die gewerblichen Nutzungen im nördlichen Umfeld des Plangebietes wurden in den vergangenen Jahren weitestgehend aufgegeben oder verlagert.

In südöstlicher Richtung grenzt das Plangebiet an 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 könnte die Nutzung durch die Bundeswehr am Standort Bleidorn-Kaserne aufgegeben werden, wodurch ein enormes Flächenpotential für die Ulmer Stadtentwicklung entstehen würde.

Südwestlich grenzt an das Plangebiet ein bereits abgeräumtes Grundstück an. Diese Fläche wird derzeit als Wohnungsbauvorhaben „Multscherstraße- östlich des Fort Unterer Kuhberg“ geplant und ebenfalls planungsrechtlich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

In westlicher 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.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde durch den Eigentümer bzw. Vorhabenträger im Jahr 2020 eine Mehrfachbeauftragung mit vier Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadtplanung Ulm durchgeführt. Der Beitrag des Büros Amann Architekten, Langenau wurde für die weitere Planung empfohlen. Auf Grundlage des prämierten Entwurfs wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der Entwurf sieht eine neue Bebauung des Plangebiets mit drei Mehrfamilienhäusern vor, die insgesamt 33 neue Wohneinheiten beherbergen. Die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte finden aufgrund der Unterschreitung der im Anwendungsbereich vorgegebenen Mindestgröße bei Konversionsflächen keine Anwendung.

Die geplanten Baukörper erhalten vier Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss jeweils als Staffelgeschoss mit einem Versatz zur darunterliegenden Außenfassade ausgebildet ist. Die Baukörper sind mit Flachdächern und einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Im Durchführungsvertrag werden sowohl Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als auch zu einer PV-Anlage entsprechend den Vorgaben der Stadt Ulm getroffen.

Unter den drei Gebäuden ist eine gemeinsame Tiefgarage mit 34 Stellplätzen geplant die an der nördlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige Rampe an die Multscherstraße angebunden ist. Über die Rampe der Tiefgarage sind ebenfalls die Fahrradstellplätze im Untergeschoss erschlossen. Auf Grund der topographischen Situation entlang der Multscherstraße und der damit verbundenen unterschiedlichen Erdgeschossfußbodenhöhen der Baukörper gliedert sich die Tiefgarage mit einem Versatz von ca. 40 cm in zwei Ebenen auf. Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben notwendigen Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Die drei Baukörper bilden einen halboffenen Innenbereich aus, der den Bewohnern in den Randbereichen als private und im zentralen Bereich als gemeinsam genutzte Freifläche dient. Der gemeinschaftliche Bereich ist über eine Wegebeziehung an die Multscherstraße angebunden.

Im nördlichen Teil der straßenabgewandten Grundstücksgrenze sieht der Entwurf zum süd-östlich angrenzenden Bundeswehrgrundstück eine gärtnerische Abtreppe vor, mit welcher der starke Höhenversatz zum Nachbargrundstück gestalterisch bewältigt werden kann.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,28 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m². 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.

8.2. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auslegung

Im Vergleich zum Planstand des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses (siehe GD 241/20) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Planzeichnung: Anpassung der Katastergrundlage, die sich zwischenzeitlich im Bereich der südlich angrenzenden Flurstücke verändert hat.
- Punkt 1.6.1 der Planzeichnung: Entfall der beiden ca. 50 cm breiten Verkehrsflächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 6080/8. Die bisher festgesetzten Verkehrsflächen dienten der Verbreiterung des angrenzenden Fußweges im Sinne einer Feuerwehrezufahrt. Die hierfür notwendigen Flächen werden zukünftig auf der privaten Wohnbaufläche freigehalten.
- Punkte 1.7.1 und 1.7.2 der textlichen Festsetzungen: Erhöhung der Vorgaben des Stammumfangs der zu pflanzenden Bäume und der vorgegebenen Substratstärke bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen.

- Punkt 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften: Anpassung der Flurstücksnummer des südlich angrenzenden Grundstücks entsprechend des neuen Katasters.
- Punkt 3.2 der Hinweise i.V.m. Planzeichnung: Darstellung der bestehenden Baukörper innerhalb des Geltungsbereichs.
- Punkt 3.7 der Hinweise: Anpassung des Hinweises zum Bodenschutz und Altlasten.
- Punkt 3.8 der Hinweise: Anpassung des Hinweises zur Baugrunduntersuchung.
- Punkte 3.10 und 3.11 der Hinweise: Aufnahme eines Hinweises zu Fahrradabstellanlagen und zu Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge.
- Begründung: Redaktionelle Anpassungen.

Mit den vorgenommenen Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, durch welchen die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen berührt werden. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

9. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 9 bei und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

10. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.

11. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 20.05.2021 hierzu festgelegt werden.