



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	11.05.2022		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.05.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 057/22

---

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

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan Entwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen Entwurf	(Anlage 3)
	1	Begründung Entwurf	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf, Büro ZG Architekten, Ulm	(Anlage 5.1-5.18)
	1	Freiflächengestaltungsplan Entwurf, Schmid und Rauh Landschaftsarchitekten, Ulm	(Anlage 6)
	1	Verkehrsuntersuchung vom 02.02.2022, Büro Modus Consult, Ulm - <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 7)
	1	Artenschutzgutachten vom 28.12.2021, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm - <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 8)
	1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 9)

### **Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umlandstraße Ost“ innerhalb des im Plan vom 25.04.2022 eingetragenen Geltungsbereichs 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.

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM3, C3, LI, OB, SAN, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### **1.1. Vorhaben**

Die Ulmer Heimstätte eG (uh) verfolgt das Ziel, ihre Gebäude entlang der östlichen Umlandstraße auf den Flurstücken Nr. 1734/7 und 1734/8 abzubauen und durch eine neue Wohnbebauung mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu ersetzen. Die Sanierung der Bestandsbebauung wurde intensiv untersucht, aufgrund relevanter baulicher Mängel, wie beispielweise Brandschutz, barrierefreie Erschließung und energetische Standards allerdings nicht weiter verfolgt. Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wäre statisch nur mit sehr großem Aufwand realisierbar und im Verhältnis unwirtschaftlich gewesen.

Grundlage für die Planung stellt der Entwurf des Büros ZG Architekten aus Ulm dar.

Im geplanten Neubau sollen 62 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit entstehen.

Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17), 2019 (siehe GD 252/19) und 2022 (siehe GD 026/22) durch zusätzliches Baurecht im Zuge der Innenentwicklung neuen Wohnraum im Ulmer Stadtteil Weststadt. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

#### **1.2. Sanierungsziele**

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 beschlossenen Sanierungsgebietes „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) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 12 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- 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 Nr. 1734/7 und 1734/8 sowie Teile der nördlich, südlich und westlich angrenzenden städtischen Straßenverkehrsflächen Flst. Nr. 3058 (Söflinger Straße), Flst. Nr. 1724 (Gneisenaustraße) und Flst. Nr. 1737 (Uhlandstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3.310 m<sup>2</sup>.

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

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten für dessen Geltungsbereich folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 140/42, genehmigt durch Ministererlass vom 02.12.1950 Nr. V Ho. 5068

### **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 „Uhlandstraße Ost“ wird als "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **6. Sachverhalt**

#### **6.1. Ausgangslage**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ in der Uhlandstraße. Das Plangebiet ist derzeit mit einer zusammenhängenden Gebäudezeile in L-Form mit Ost-West-Ausrichtung bebaut. Am südlichen Gebäudeende befindet sich zudem ein Garagengebäude mit insgesamt drei Garagen. Das Gebäude weist bis zu vier Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses auf und ist mit einem Walmdach ausgebildet. Charakteristisches Merkmal sind die weit über den First ragenden Kamine.

In östlicher, südlicher und westlicher Richtung ist das Grundstück von Wohn- und Geschäftsbebauung in Form von drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden umgeben. In nördlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Söflinger Straße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Söflinger Straße wird derzeit die bis zu sechsgeschossige neue Bebauung im Bereich Söflinger Straße – Kässbohrerstraße fertiggestellt. Auf den Grundstücken beidseits der Kässbohrerstraße sind mehrere größere Gewerbebetriebe angesiedelt.

#### **6.2. Geplante Neugestaltung**

Der Entwurf sieht eine Neubebauung des Plangebiets mit einem zusammenhängenden, an den nordöstlichen und südöstlichen angrenzenden Bestand anschließenden Gebäudekomplex vor, der sich in zwei Baukörper untergliedert: Zur Söflinger Straße hin ist ein „Kopfbau“ mit Flachdach und sechs Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnräumen und dem Treppenaufgang auch Räumlichkeiten für eine kleine Gewerbeeinheit direkt an der Ecke Söflinger Straße / Uhlandstraße. Die eingezogene Blockecke und die sich daraus ergebende Vorfläche nehmen die charakteristische Bebauungsstruktur in diesem Bereich der Söflinger Straße auf. Die Wohneinheiten der oberen Geschosse werden durch einen innenliegenden Laubengang vom Treppenhaus kommend erreicht. Insgesamt beinhaltet das Gebäude 16 Wohneinheiten, gegliedert in 2 – 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 58 – 90 m<sup>2</sup> und einer 5-Zimmer-

Wohngruppe mit ca. 160 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind alle mit Terrassen und Loggien ausgestattet.

Südlich an den Kopfbau schließt ein zweiter Baukörper mit Satteldach in L-Form an, der sich der Uhlandstraße zuordnet und einen räumlichen Abschluss im Kreuzungsbereich Uhlandstraße / Gneisenaustraße schafft. Der zweite Baukörper ist mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen, wobei sich das oberste Vollgeschoss bereits im Dachraum befindet. Der Baukörper wird an der Gneisenaustraße bis an die östliche Grundstücksgrenze herangeführt. Im Zuge einer künftigen Neuentwicklung des angrenzenden Grundstücks kann ebenfalls an die Grenze angebaut und somit die quartiersprägende Blockrandbebauung ergänzt werden. Die Baugrenze wird von der südlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt, damit vor dem Haus über einen bequemen Fußgängerweg hinaus eine straßenbegleitende Begrünung realisiert und auf lange Sicht weiter fortgeführt werden kann.

Das über Eck verlaufende Gebäude umfasst insgesamt 46 Wohneinheiten, aufgeteilt in 1 – 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 41 – 91 m<sup>2</sup>. Im 4. und 5. Obergeschoss befindet sich geschossübergreifend eine 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup>. Im 5. Obergeschoss sind zusätzlich noch Abstellräume für die Bewohner untergebracht. Die Wohnungen sind mit Terrassen und Loggien versehen.

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt westlich über die Uhlandstraße.

Unter der gesamten neu entstehenden Bebauung entsteht eine Tiefgarage, deren Zufahrt mittels einer Rampe von der Gneisenaustraße aus erfolgt.

Auf der Freifläche im Kreuzungsbereich Uhlandstraße – Söflinger Straße entstehen zwei weitere private oberirdische Stellplätze. Unter der Tiefgaragenebene ist in einem Teilbereich ein zweites Untergeschoss geplant, das die Kellerräume der Bewohner beherbergt.

Für die 62 Wohneinheiten können rund 44 Stellplätze nachgewiesen werden. Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die Ulmer Heimstätte (uh) mit dem Vorhaben Uhlandstraße das Ziel verfolgt, ein besonders großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und rund 60 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umsetzen möchte. Die enormen Kosten eines kompletten zweiten Untergeschosses (unter anderem durch aufwendige Gründungsmaßnahmen gegenüber der östlich unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Bestandsbebauung sowie einer kostenintensiven Zufahrt ins 2. UG und den damit verbundenen Anforderungen an die Bautechnik) zur Erfüllung des vollen Stellplatznachweises stehen dieser Zielsetzung entgegen. So würde die Erstellung eines zweiten Untergeschosses die Baukosten pro Stellplatz unverhältnismäßig steigern. Gleichzeitig ist auf Grund des hohen Sozialanteils der Wohnungen davon auszugehen, dass nicht jede Wohneinheit ein KFZ besitzt. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Theodor-Heuss-Platz und Haltestelle an der St. Elisabeth Kirche jeweils in ca. 200 m Entfernung) und über ein attraktives Angebot an Fahrradstellplätzen im Untergeschoss. Die abgängige Bebauung verfügt über keinerlei Stellplätze. Durch die neu entstehenden 44 Stellplätze verbessert sich das Parkierungsangebot im Quartier erheblich gegenüber der aktuellen Situation.

Das Vorhaben wurde am 07.05.2021 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Die Empfehlungen wurden im Zuge des sich daran anschließenden, intensiven Entwurfs- und Abstimmungsprozess berücksichtigt.

### **6.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 140/42, genehmigt durch Ministererlass vom 02.12.1950 Nr. V Ho. 5068. Das angestrebte

Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,33 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist 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:

- Wohnen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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.

Maß der baulichen Nutzung      maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,95 bzw. 0,8

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die maximalen Oberkanten bzw. Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen über NN festgesetzt.

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: 6

Überbaubare Grundstücksfläche      wird festgesetzt mittels einer Baulinie zur Söflinger Straße und Baugrenzen.

Bauweise      geschlossene Bauweise

Dachform      Dachform wird zum einen als Flachdach festgesetzt; Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachaufbauten extensiv zu begrünen und zum anderen als Satteldach.

Kfz- und Fahrradstellplätze	Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (geplant ist eine eingeschossige Tiefgarage für Kfz- und Fahrradstellplätze und Abstellräume).
-----------------------------	--

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für Urbane Gebiete (MU) auf 0,8 entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Gemäß der Festsetzung darf die maximal zulässige Grundflächenzahl jedoch durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen, Kellerräume und für Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,95 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.

#### 6.4. 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 Verkehrslärmimmissionen wurde vom Büro Modus Consult mit Sitz in Ulm eine Verkehrsuntersuchung mit Stand vom 02.02.2022 erstellt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an der zur Söflinger Straße zugewandten Fassade des Neubauprojektes Beurteilungspegel von bis zu 70/63 dB(A) Tag/Nacht erreicht werden. Hiernach beträgt im Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109 das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w} 40$  dB. Die Orientierungswerte für die Gebietsnutzung „Mischgebiet“ von 60/50 dB(A) beziehungsweise daraus abgeleitet für die Gebietsnutzung „Urbanes Gebiet“ von 63/50 dB(A) nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau werden somit deutlich überschritten.

Weiterhin wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau an der Uhlandstraße, zur Gneisenaustraße und zum Innenhof zugewandten Fassaden eingehalten werden.

An der Fassade des Neubaus zur Söflinger Straße wird als alternative schallschutztechnische Maßnahme eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an die verkehrslärmabgewandte Seite empfohlen.

Für die entsprechende Fassadenseite mit Lärmpegelbereich IV wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen festgesetzt. An den sonstigen Fassadenseiten mit Lärmpegelbereichen I und II sind keine über den Stand der Technik hinausgehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **6.5. Artenschutz**

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 hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass der Abbruch des Wohnblocks Uhlandstraße 2-8 sowie Söflinger Straße 117 + 119 unproblematisch ist, wenn die Abbrucharbeiten Ende des Sommers stattfinden, zuvor nochmals auf Fledermausquartiere sowie Vogelnester kontrolliert wird und später Ersatzquartiere im Neubau geschaffen werden.

### **6.6. Erdmassenausgleich**

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein-Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

### **6.7. 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, für die Freiflächengestaltung und für Werbeanlagen definiert. Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandsflächen getroffen.

## **7. Kosten**

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

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

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es ist eine einstufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB).

Das von dem Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Uhlandstraße Ost“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.04.2022 erstellt. Die Unterlagen samt der beiliegenden Begründung können öffentlich ausgelegt werden.