

Planbereich	Plan-Nr.
188	13

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Kemptener Straße 15

Begründung

Ulm, 04.09.2018

Bearbeitung:
Kling Consult (KC), Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf/Jana
Fürstenberg M.Sc. Geogr.
86381 Krumbach

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Ziel

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) GmbH, Ulm beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 2180, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen die Neuerrichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit der Projektbezeichnung „Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage Kemptener Straße 15“.

Hintergrund der Bebauungsplanung ist der vom Ulmer Gemeinderat im März 2016 getroffene Grundsatbeschluss, bis 2021 eine jährliche Baufertigstellung von 700 Wohneinheiten umzusetzen zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Davon soll ein großer Anteil als Innenentwicklung verwirklicht werden.

Vorgesehen sind 28 Wohneinheiten in Form von überwiegend Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen, v. a. für Sozialwohnungsbau.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2180, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen an der Kemptener Straße, auf dem die Neubebauung überwiegend erfolgt, befindet sich bisher ein eingeschossiges Tiefgaragengebäude mit Parkdeck auf dem Dach mit insgesamt 74 Garagen- bzw. Stellplätzen für Bewohner der angrenzenden UWS-Bestandsgebäude. Der Zustand der Stellplatzanlage ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Handlungsbedarfs zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum strebt die UWS eine Überbauung mit Geschosswohnungsbau mit zwei 4-geschossigen Gebäuden an, welche gleichzeitig den Ersatz und Neubau von Stellplätzen absichert. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Freiraumaufwertung gegenüber dem Straßenraum der Kemptener Straße wird eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Kemptener Straße mit öffentlichen Parkplätzen als Querparker vor dem bestehenden Garagengebäude in die Vorhabenplanung einbezogen (Teilfläche Flurstück 2175, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen).

Die UWS bzw. Stadt Ulm sind Eigentümerinnen der Grundstücke im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 188/3 „Tannenplatz Mitte Süd“. Die angestrebte Neubaumaßnahme kann nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Als Grundlage für das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzende Neuordnungskonzept wurde vom Projektträger UWS eine Entwurfsplanung des Architekturbüros WABE-Plan Architektur Walko + Beck (AB Wabe), Stuttgart mit Stand vom 16./17.05.2018 vorgelegt. Danach soll die o. g. Bebauung entstehen. Die Entwicklung und Bewirtschaftung (Vermietung) erfolgt durch die UWS.

2.2 Aufstellungsverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende örtliche Verkehrsfläche der „Kemptener Straße“, über die das Plangebiet erschlossen ist.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m² (ca. 0,27 ha). Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Tannenplatz Mitte Süd“

– Plan Nr. 188/3 in Kraft getreten am 08.04.1976

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Plangebiet allgemeines Wohngebiet (WA), Gemeinschaftsgaragen als Tiefgarage, Gemeinschaftsstellplätze auf dem Garagendach, einen öffentlichen Parkplatz für 15 Stellplätze entlang der Straße und Standorte für Müllgroßbehälter fest. Darüber hinaus setzt er Gehrecht zugunsten von Anliegern und Leitungsrechte fest.

Im Südosten angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Versorgungsfläche für eine Umformerstation (Trafo) fest.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hebt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Überschneidungsbereich auf.

3. Planungsvorgaben

Grundsätzliche Vorgabe der Vorhabenplanung war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks mit Schaffung von Mehrfamilienwohngebäuden im Sinne der Nachverdichtung zur Stärkung der Innenentwicklung.

Zur Ausarbeitung der Architekturplanung zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der UWS das AB WABE aus Stuttgart ausgewählt. Ein von AB WABE ausgearbeiteter Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht umgesetzt, nachdem das Neubauvorhaben vorab zweimal im Gestaltungsbeirat beraten wurde, zuletzt in seiner Sitzung vom 09.03.2018. Der Gestaltungsbeirat hat zu der jetzigen Vorhabenkonzeption festgestellt, dass sich durch die vorgesehenen zwei länglichen, straßenbegleitenden Baukörper eine angemessene Dimension ergeben würde, wodurch das Verhältnis zur Nachbarbebauung wesentlich stimmiger sei als bei zuvor vorgesehenen zwei Punkthäusern. Nach dem Votum des Gestaltungsbeirates würde durch das Vorhaben die gesamte städtebauliche Situation aufgewertet. Es würden sich klar erkennbare öffentliche Straßenräume und deutlich abgesetzte private Grünräume ergeben, wodurch für alle Bewohner ein erkennbarer Mehrwert gegenüber der jetzigen Situation entstehen würde. Die Höhenentwicklung mit vier Geschossen würde für diesen Ort sinnvoll erscheinen.

Auf Grundlage der Vorhabenplanung des AB WABE schafft der Bebauungsplan westlich der Kemptener Straße Baurecht für zwei rechteckige Wohngebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Das zulässige Volumen orientiert sich an der Gebäudehöhe und -tiefe der Nachbargebäude. Es sollen zwei 4-geschossige Gebäude mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Es entstehen gegliederte, homogene Fassaden mit Balkonen auf der Ost- und Westseite der Gebäude. Die vorgegebene Dichte sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Bebauung des Ulmer Stadtteils Wiblingen.

Die parallel zur Straße ausgerichtete Stellung der beiden Wohnhäuser ermöglicht das Entstehen eines ruhigeren ‚Wohnhofs‘ gegen Westen zur Bestandsbebauung über der Tiefgarage. Auf der nicht überbauten Tiefgarage entstehen begrünte Bereiche mit Spielplatzeinrichtungen.

Das Konzept sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der mittig zwischen den beiden Gebäuden von der „Kemptener Straße“ aus angefahrenen, 2-geschossigen Tiefgarage vor. Erforderlich sind 102 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage für den durch das Neubauvorhaben entstehenden Stellplatzbedarf einschließlich Ausgleich für die wegfallenden Stellplätze durch den Abbruch des bestehenden Tiefgaragengebäudes. Darüber hinaus wird Ersatz für vor Ort innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

der Kemptener Straße bestehende 12 Querparkstände für die Allgemeinheit gesichert (vgl. Kap. „Neugestaltung“ und Kap. „Verkehrerschließung“).

4. Angaben zum Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wiblingen im überwiegend mit Wohnen genutzten Quartier nördlich des Wiblinger Rings.

Das Plangebiet selbst ist mit dem v. g. Garagengebäude mit Einzelgaragen und oberirdischen Stellplätzen auf dem Dach der Tiefgarage bebaut (insgesamt 74 Garagen- bzw. Stellplätzen). Entlang der Kemptener Straße befinden sich auf dem Flurstück der öffentlichen Straßenfläche der Kemptener Straße 12 öffentliche Kfz-Parkplätze (Querparker). Dort befindet sich auch ein Müllsammelgebäude.

Westlich, südlich und östlich entlang des Tiefgaragengebäudes stehen 15 Laubbäume.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von ca. 490,2 m über NN. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.650 m² auf.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das zur Wohnbebauung vorgesehene Grundstück ist mit Ausnahme der öffentlichen Parkplatzfläche (Teilfläche des Straßengrundstückes Kemptener Straße Flurstück Nr. 2175) im Eigentum der UWS, die Trägerin des geplanten Bauvorhabens ist. Das Straßengrundstück Flurstück Nr. 2175 ist im Eigentum der Stadt Ulm.

4.3 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- Nördlich, westlich und südlich jenseits der Kemptener Straße befinden sich überwiegend 3- bis 5-geschossige Wohngebäude.
- Östlich, jenseits der Kemptener Straße befindet sich Reihenhausbebauung.

5. Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine attraktivere und verdichtete städtische Mietwohnbebauung, für die in Ulm eine hohe Nachfrage besteht.

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung des AB WABE, die als V+E-Plan in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet ist. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Demnach lässt sich die Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens wie folgt beschreiben:

- Ausgangspunkt der konzeptionellen Überlegungen waren zwei einfache rechteckige linear zur Straße angeordnete Baukörper.
- Die Gliederung der Bebauung in zwei separate Baukörper über einer gemeinsamen Tiefgarage mit 2 Untergeschossen und einem zentralen Ein-/Ausfahrtsbereich. Das südliche Gebäude (Haus 15-1) und das nördliche Gebäude (Haus 15-2) haben jeweils 4 Obergeschosse und sind baugleich.
- Städtebaulich und topografisch fügen sich die Baukörper in die umgebende Bebauung ein.
- In den beiden Häusern entstehen 28 Wohneinheiten.
- Die fußläufigen Zugänge zu den einzelnen Häusern befinden sich für beide Häuser jeweils im Osten an der Kemptener Straße. Die Wohnungen sind durch ebenerdige Zugänge der Treppenhäuser und Aufzüge alle barrierefrei erreichbar.
- Die Anlage verfügt über Fahrradstellplätze, die im 1. Untergeschoss untergebracht sind.

- Entsprechend des beengten Flächenangebotes und dem Ziel vorhandene Infrastrukturen zu nutzen und somit eine stadtdäquade Baudichte zu schaffen sind die erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder für die neuen Bauvorhaben und den Ersatz der wegfallenden Stellplätze der bestehenden Gebäudenutzung unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht. Es entstehen 102 neue Tiefgaragenstellplätze, wovon 74 Kfz-Stellplätze als Ersatz erforderlich sind und 28 Kfz-Stellplätze den Bedarf für das Neubauvorhaben befriedigen. Die bestehenden oberirdischen öffentlichen Parkplätze (Querparkstände auf öffentlicher Verkehrsfläche entlang der Kemptener Straße) entfallen. Sie werden auf der privaten Baufläche ersetzt. Dies ist wegen der erforderlichen Unterbauung durch die Tiefgarage notwendig. Im Rahmen der Neubebauung werden 12 neue Stellplätze durch den Vorhabenträger errichtet, die dann, gesichert über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, wieder für öffentliches Parken zur Verfügung stehen (vgl. auch Kap. „Verkehrerschließung“).

Das Vorhaben dient der Aufwertung und Revitalisierung der Umgebung und stärkt die städtische Wohnfunktion.

6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Lage des Plangebietes mit überwiegend Wohnnutzung. Das WA im Plangebiet fügt sich an die WA-Festsetzungen der weiter zum Bestand vorgesehenen Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 188/3 an.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenplanung wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahmen zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht mit dem Ziel eines städtischen Quartiers mit überwiegend Wohnfunktion vereinbar und würden Störungen hervorrufen.

Dies dient insbesondere auch zum Schutz der Nachbarschaft. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse in Gebieten mit überwiegender Wohnfunktion und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über folgende Regelungen (vgl. Planzeichnung):

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Gebäudehöhen

Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine stadtdäquate und an die Umgebung angepasste hohe Dichte erreicht wird. Die max. Gebäudehöhen werden in Meter über Normal Null festgesetzt, was in etwa folgenden Höhen über den Geländebestandshöhen am Straßenrand der Kemptener Straße mit ca. 490,0 m ü. NN entspricht:

- Wohngebäude mit ca. 12,5 m Gebäudehöhe.

Die festgelegte maximal zulässige Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung der angestrebten verdichteten Geschosswohnungsbauweise durch die Anlage von Tiefgaragen, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen u. ä. bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante Wohnnutzung errichtet werden kann.

Die angestrebte hohe Dichte bei der Neubebauung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich vermeiden.

Auf eine Festsetzung einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Größe der zukünftigen Baukörper hinreichend regelt. In deren Folge kann eine GFZ von ca. 1,2 erreicht werden. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ist städtebaulich begründet, hier gerade durch das angestrebte Ziel der Nachverdichtung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauungsstruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhabenplan und dem Verlauf der Baugrenzen des rechtsverbindlichen und in Teilen aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 188/3 gemäß Bekanntmachung vom 27.08.1981. Sie wird über Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches fügt sich der Baugrenzenverlauf an den Verlauf des zu erhaltenden Bebauungsplanbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 188/3 an.

Die Bebauungsplansatzung lässt etwas Spielraum zur Sicherstellung der Möglichkeit, u. U. später den Einbau technisch notwendig werdender Aufbauten, Dämmungen u. ä. im Rahmen der Ausführungsplanung realisieren zu können.

Die Abstandsflächen nach LBO lassen sich mit folgender Ausnahme einhalten und sind anzuwenden: Zur Erreichung einer angemessenen Nachverdichtung und dennoch Neuerrichtung von zwei einzelnen Gebäuden in dem zur Verfügung stehenden Bauraum gilt für Außenwände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine reduzierte Abstandsfläche, mindestens jedoch 2,5 m.

6.4 Dachgestaltung

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen.

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Kemptener Straße erbracht. Wegfallende öffentliche Parkstände in der Kemptener Straße werden durch neue

Stellplätze mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Baugebietsfläche ersetzt (vgl. Kap. „Neugestaltung des Plangebietes“).

Für nachfolgende Planungen wird darauf verwiesen, dass Tiefgaragenein- und -ausfahrten im Interesse der Verkehrssicherheit so gestaltet werden müssen, dass Kraftfahrer beim Verlassen der Tiefgarage gute Sichtverhältnisse auf die öffentliche Verkehrsfläche haben müssen, z.B. Berücksichtigung bei Schaffung von Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung. Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

Das Plangebiet liegt in ca. 120 m Entfernung zu einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Buslinie) am Wiblinger Ring. Das Plangebiet besitzt eine sehr hohe Erschließungsqualität für Fußgänger und Radfahrer.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Bestand zum Großteil versiegelt durch Garagengebäude, Stellplätze, Zufahrten und Wege. Ansonsten sind die vorhandenen Freiflächen mit Zierrasen bewachsen. Insgesamt bestehen im Geltungsbereich 15 Laubbäume, die vor allem die Funktion der Eingrünung des Garagengebäudes haben. Diese sind aufgrund ihres Vitalitätszustandes grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen, können jedoch aufgrund der erforderlichen Baumaßnahme nicht erhalten werden, z. B. Unterbauung durch Tiefgarage. Für den Bebauungsplan liegt ein Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand von Kling Consult, Krumbach vom 04.06.2018 vor.

Im Rahmen der Neubebauung erfolgen Ersatzpflanzmaßnahmen mit Neupflanzungen von Bäumen, begrünter Dachflächen sowie einem grünordnerisch aufgewerteten Freibereich mit Spielplätzen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Auflagenstärke von pflanzfähigem Substrat sowie zur Sicherstellung, dass bei den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern keine Giftpflanzen verwendet werden wegen des voraussichtlich stärkeren Anteils von Familien mit Kindern.

6.7 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits bebautes Stadtgebiet aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

6.8 Spezieller Artenschutz

Durch eine Bauleitplanung wird im Regelfall noch nicht gegen die vier sogenannten Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen, verstoßen, z. B. Zugriffsverbote wie Tötung besonders geschützter Arten, erhebliche Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten etc. Der Plangeber ist jedoch gehalten, zu prüfen, ob ein Vollzug ohne einen Verstoß gegen diese Zugriffsverbote möglich ist.

Die Zugriffsverbote werden durch die Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Bauleitplanung modifiziert. Nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG gilt insbesondere, dass ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ein Verstoß auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bestimmt, dass, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können.

Die Prüfung, ob der Vollzug des Bebauungsplanes ohne Verstoß gegen Zugriffsverbote möglich ist, erfolgt dergestalt, dass für den Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt wird. Hierzu erfolgt die Integration eines Fachbeitrags „Baumfällungen und Artenschutz, Ulm, Kemptener Straße 15“ des Bio-Büros Schreiber, Neu-Ulm vom 09.04.2018 in den Bebauungsplan. In diesem Fachbeitrag werden nach erfolgter Kartierung alle größeren Bäume beschrieben und hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz bewertet.

In Folge des Fachbeitrags werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geregelt:

- Artenschutzrechtlich relevant sind hier nur die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel.
- Keiner der Bäume weist Höhlen, Spalten, Risse o. ä. auf, die als Quartiere für Fledermäuse oder als Nistplätze für Vögel in Frage kommen. Auch mehrjährig genutzte Nester waren nicht vorhanden.
- Wenn die Bäume im Winterhalbjahr (bzw. zwischen September und Mitte März) gefällt/gerodet werden, liegt kein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Sollten dann Vögel oder Fledermäuse (im Winter unwahrscheinlich) vorhanden sein, könnten diese bei der Fällung flüchten und auch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wären nicht verletzt. Zudem stellt das Fachgutachten fest, dass es sich bei allen Grundstücken um gärtnerisch genutzte Grundstücke handelt, bei denen die zeitlichen Beschränkungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht relevant sind.
- Grundsätzlich können im Geäst natürlich zwischen Frühjahr und Herbst Vögel brüten oder teilweise Fledermäuse hängen und schlafen. Solche nicht regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen aber nicht den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG.
- Bei Abriss- und Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr wäre vorab zu kontrollieren, ob in den Gehölzen im Plangebiet und im Umfeld keine brütenden Vögel bzw. keine besetzten Nester vorhanden sind. Bei zu erwartenden kommunen Arten müsste im Bedarfsfall eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.
- Empfohlen wird eine Baumfällung in der zweiten Septemberhälfte. Dann sind Außentemperaturen noch so hoch, dass alle potenziell vorhandenen Tiere problemlos flüchten können.

Im Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird unter Berücksichtigung der v. g. Vermeidungsmaßnahme festgestellt:

- Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht verletzt.
- Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist aktuell nicht erforderlich.

Unter diesen Bedingungen sind auch keine artenrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

6.9 Altlasten/Boden- und Wasserschutz

Für das geplante Vorhaben liegt ein geotechnischer Bericht „Wohnbebauung mit 2-geschossiger Tiefgarage, Kemptener Straße 15, Ulm-Wiblingen“ der GTH Consult, Günzburg vom 13.09.2017 vor. Darin werden folgende Aussagen getroffen:

Die Baugrundverhältnisse werden durch tragfähige Terrassenkiese geprägt, die durch gleichfalls tragfähige, tertiäre Molasseschluffe unterlagert werden. Der frei ausgebildete Grundwasserspiegel wurde in einer Tiefe von 9,13 m und 9,32 m unter GOK angetroffen. Höhere Grundwasserspiegel können nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden im Bericht für die Ausführungsplanung relevante Aussagen getätigt ohne Bezug auf abwägungsrelevante Belange des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus auf weitere Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit Bodenmaterial sowie zur Geotechnik verwiesen (vgl. Planzeichnung).

6.10 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen sind im Vorfeld der Baumaßnahmen mit den Sparten-trägern abzustimmen.

Die Ableitung des Abwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Das anfallende Regenwasser wird wie das Schmutzwasser über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

6.11 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in beschleunigtem Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden insbesondere für die Dachgestaltung (z. B. mit Begrünung und zulässigen Photovoltaikanlagen), für Müllsammelbehälter und Abstandsflächen definiert.

Dabei sind die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen mit folgender Ausnahme anzuwenden: Vor Außenwänden von innerhalb der Baugrenzen errichteten Gebäuden gilt eine reduzierte Abstandsfläche. Dies damit zwei einzelnstehende Gebäude auf der zur Nachverdichtung zur Verfügung stehenden Fläche errichtet werden können. Dies ist angesichts der städtebaulichen Zielsetzung geboten (vgl. Kap. „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche“). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere zur Belichtung bleiben gewahrt.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	2.651 m ²	(100,0 %)
	davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.651 m ²	(100,0 %)

7.2 Maximale Grundfläche

Max. Fläche MI mit max. GRZ 0,5

$$\Rightarrow 2.651 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 1.326 \text{ m}^2$$

7.3 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die anfallenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.