

Anlage 4 zu GD 137/21

Planbereich	Plan Nr.
146	46

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Mulscherstraße 7-9“

Begründung

Ulm, 20.05.2021

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 "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 zugrunde liegende 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 im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

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. Neben dem Plangebiet wird südlich angrenzend derzeit das Wohnungsbauvorhaben „Mulscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg“ geplant und planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 146/24, in Kraft getreten am 22.08.1950. 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. 0,28 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 Stadtviertel „Unterer Kuhberg“ an der Mulscherstraße. Entlang der Mulscherstraße ist das Areal mit zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldach um im rückwärtigen, östlichen Teilbereich mit ein- bis dreigeschossigen Flachdachgebäuden 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 zur 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 „Mulscherstraße- östlich des Fort Unterer Kuhberg“ geplant und ebenfalls planungsrechtlich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

In westlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Seite der Mulscherstraße befindet sich das Schulgelände der Freien Waldorfschule Ulm, das neben der Schule auch einen Kindergarten samt Kindertagesstätte, ein Schulbistro und einen kleinen Schulsportbereich beherbergt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flst. Nr. 6082 und Flst. Nr. 6083 sowie Teile der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche Flst. Nr. 6067 (Mulscherstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.755 m².

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

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 geplanten Baukörper haben 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.

Unter den drei Gebäuden ist eine gemeinsame Tiefgarage mit 34 Stellplätzen geplant, die an der nördlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige Rampe an die Mulscherstraße angebunden ist. Über die Rampe der Tiefgarage sind ebenfalls die Fahrradstellplätze im Untergeschoss erschlossen. Auf Grund der topographischen Situation entlang der Mulscherstraße 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 Mulscherstraße angebunden.

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

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,28 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13 a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungen bergen verkehrliches und nutzungsbedingtes Konfliktpotential gegenüber der Vorhabenplanung und entsprechen nicht den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt an diesem Standort. Zudem wären sie aufgrund eines entsprechenden Platzbedarfs an dem Standort nicht umsetzbar. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bestehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Bebauung wird den städtebaulichen Leitgedanken der Wohnraumschaffung und Nachverdichtung Rechnung getragen. Zudem kann die bereits vorhandene, technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlicher und nachhaltiger genutzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die maximal zulässige Geschossigkeit bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten Bebauung auf den Wert 0,5 festgesetzt. Durch diese Festsetzung der Grundflächenzahl wird die zulässige Obergrenze gemäß BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Durch die geplante Bebauung des Grundstückes innerhalb eines bereits vollständig bebauten Umfeldes kann den Vorgaben, mit Grund und Boden flächensparend umzugehen, Rechnung getragen werden. Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätze, Kellerräume, Wege, Zufahrten etc. bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die entsprechenden Anlagen innerhalb des Vorhabenstandortes errichten zu können. Durch die Errichtung einer 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 vollständig 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 Zahl der Vollgeschoße wird entsprechend der Vorhabenplanung auf 4 Vollgeschoße festgesetzt.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird für die Gebäude differenziert in m über Normal Null (im Neuen System) als absolute Höhe festgesetzt.

Es wird für die 4-geschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile eine max. Oberkante von 515,05 m ü. NN bzw. 515,45 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 12,25 m.

Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Der geplanten Bebauung entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit seitlichen Grenzabstände zulässig. Durch die geplante Bebauung können die Abstandsflächen für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 gegenüber den angrenzenden Grundstücken Flst. Nr. 6080 bzw. 6080/8 und Flst. Nr. 1910 nicht gänzlich eingehalten werden.

Daher wird eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,35 der anrechenbaren Wandhöhe zu den zwei o.g. Flurstücken festgesetzt.

Aufgrund der Stellung der Gebäude untereinander sowie des großen Abstandes zu den bestehenden Gebäuden der angrenzenden Grundstücke in Verbindung mit dem starken Geländesprung nach Südosten 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 Brand-schutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

6.4 Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Westerlinger Straße sowie über die Römerstraße. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage, in der alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden, liegt in der Mulscherstraße.

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude ist über die bestehenden Verkehrsflächen der nördlich angrenzenden Mulscherstraße (Flst. Nr. 6067) gesichert. Die Verkehrsfläche der Mulscherstraße wird entlang des Plangebietes auf dem Grundstück des Vorhabenträgers verbreitert. Die Verbreiterung soll die Möglichkeit einer zukünftigen Umgestaltung der Mulscherstraße mit einem neuen Gehweg, straßenbegleitenden Längsparkplätzen und Straßenbäumen sichern.

Durch den Ausbau der Straßenbahnlinie 2 sowie durch das bestehende Busliniennetz entlang der Römerstraße ist das Gebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In rund 400 m Entfernung befinden sich in der Römerstraße eine Haltestelle der Straßenbahnlinie sowie eine Bushaltestelle. Eine hohe Erschließungsqualität ist gewährleistet.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangrundstück ist derzeit größtenteils überbaut und durch Erschließungsflächen vollständig versiegelt. Das nördliche, östliche und südliche Umfeld ist ebenfalls vollständig bebaut bzw. versiegelt. Südwestlich grenzt ein bisher brachliegendes Grundstück an, dessen Bebauung vor rund 10 Jahren abgebrochen wurde. Für dieses Grundstück laufen parallel Planungen für eine neue Wohnbebauung.

Zur Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes werden die Flächen der Tiefgarage intensiv begrünt und Baumstandorte festgesetzt. Ebenfalls wird festgesetzt, dass die Flachdächer, die nicht durch technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen überstellt sind, extensiv zu begrünen sind. Diese grünordnerischen Maßnahmen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Um eine ansprechende Freiflächengestaltung sicherzustellen, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.755 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit 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 vom November 2020 kommt zum Ergebnis, dass die bestehende Bebauung sowohl für Fledermäuse als auch für Vögel relevant ist. Für andere nach § 44 BNatSchG maßgebliche Arten seien keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Abbruch der Bestandsbebauung Mulscherstraße 7-9 in Verbindung mit dem neuen Bauvorhaben genehmigungsfähig wenn Auflagen erfüllt werden.

Entsprechend der Auflagen wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Baufeldfreiräumung ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Außerhalb des angegebenen Zeitraums ist darauf zu achten, dass die Baufeldfreimachung bei gutem Wetter erfolgt, nicht bei Regen. Zudem müssen ab März mögliche Vogel-Nistplätze vorab verschlossen werden.

Für die entfallenden Fledermausquartiere und Vogelnistplätze sind vorübergehend Ersatzkästen an den benachbarten Gebäuden aufzuhängen.

Beim Neubau sind fünf Fledermausquartiere und vier Vogelnistplätze (zwei davon für Mauersegler) an den neuen Gebäuden einzuplanen. Die Lage und das verwendete Material sind mit einem Artkenner abzustimmen.

6.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Auf dem Grundstück des Plangebietes sollen Wohnhäuser mit Tiefgarage errichtet werden. Die durch die Nutzung der Tiefgarage verursachten Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten im Umfeld sollen betrachtet werden.

Im Umfeld des Bauvorhabens befinden sich gewerbliche Nutzungen (bzw. ein Bundeswehrstandort).

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-254-G02-01" mit dem Datum 19.11.2020 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet

Es werden durch die Nutzung der Tiefgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes deutlich unterschritten. Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmemissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des Bundeswehr Dienstleistungszentrums im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit teilweise überschritten werden.

Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf dem Gelände des Bundeswehr Dienstleistungszentrums finden verschiedene Nutzungen statt. Eine für das Plangebiet relevante Schallquelle stellt die Entleerung des Schrottcontainers dar. Dies erfolgt nach Angaben des Bundeswehr Dienstleistungszentrums lediglich zweimal im Jahr während der regulären Betriebszeiten. Eine Entleerung der Container in der Nachtzeit, in den Ruhezeiten oder am Wochenende ist i.d.R. nicht vorgesehen.

Es werden unter Berücksichtigung der Entleerung des Schrottcontainers die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit im Plangebiet um bis zu 2,4 dB(A) überschritten.

Auf Grund der sehr geringen Frequenz der Entleerungen und des Tagzeitzeitraums in der diese Tätigkeit stattfindet, hält die Stadt Ulm diese zusätzlichen Lärmimmissionen für zumutbar.

Es werden ohne Berücksichtigung der Entleerung des Schrottcontainers die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit im Plangebiet um bis zu 0,9 dB(A) überschritten.

Es werden nichtöffnbare Fenster an allen Immissionsorten im Plangebiet festgesetzt, an denen auch ohne die Berücksichtigung der Schrottcontainer-Entleerung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorliegt. Die betreffenden Fenster sind in der Satzung aufgeführt.

Es wurde weiter festgesetzt, dass diese Fenster unter bestimmten Bedingungen offenbar sein können:

Öffenbare Fenster können zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen durch eine vorgelagerte Prallscheibe mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 10$ dB geschützt werden. Die vorgelagerte Prallscheibe muss einen Abstand zum Fenster von mindestens 0,51 m und höchstens 0,60 m aufweisen und die Fensterfläche vollständig abdecken.

Somit wird durch einer Prallscheibe der Beurteilungspegel um mindestens 10 dB(A) abgesenkt.

und weiter:

Öffenbare Fenster können auch zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen durch eine Baumaßnahme in der Form geschützt werden, dass der Beurteilungspegel vor dem Fenster durch die Baumaßnahme um 4 dB(A) abgesenkt wird.

Dies bedeutet, dass z.B. durch einen Laubengang mit einer teilweisen Festverglasung, einer Loggia mit seitlich versetzten Glaselementen usw. der nach der TA Lärm zu ermittelnde Beurteilungspegel um mindestens 4 dB(A) abgesenkt wird. Als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Beurteilungspegel sind die in der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Bezeichnung: LA20-254-G02-01 vom 19.11.2020) aufgeführten Schallleistungspegel, Höhen und Einwirkzeiten der Quellen heranzuziehen.

Durch die Minderung der Beurteilungspegel um mindestens 4 dB(A) an den entsprechenden Fassaden werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Ein Pegelunterschied von 3 dB(A) bedeutet eine Halbierung der Schallintensität.

Dies bedeutet für den Betrieb des Bundeswehr Dienstleistungszentrums, dass ein entsprechendes Potential für betriebliche Erweiterungen / Veränderungen bei den vorliegenden Planungen ebenfalls berücksichtigt wurde.

Es ergeben sich somit durch die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet keine unzumutbaren Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Die sich durch die Planungen ergebenden Einschränkungen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Die sich auf Grundlage der ermittelten Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel befinden sich für alle Immissionsorte unter 60 dB(A). Hieraus ergeben sich so geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz, dass diese bereits durch das Bauen nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erfüllt werden.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind keine darüberhinausgehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wird an allen Fassadenseiten zur Nachtzeit ein Wert von 45 dB(A) unterschritten. Es ist somit an allen Fassadenseiten ein ungestörter Schlaf auch bei geöffnetem Fenster möglich. Auf eine Orientierung der Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern wird verzichtet.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird über die Mulscherstraße erschlossen.

Es ergibt sich an den relevanten Immissionsorten in der Mulscherstraße durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) zur Tagzeit und ca. 40 dB(A).

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit werden deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Die Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bebauung mit Elektrizität ist sichergestellt.

6.9 Altlasten

Das Plangebiet ist als Altstandort AS Mulscherstraße 7+9, Werkstatt/EV-Tankstelle, Ulm (Flächen-Nr. 03110-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei der orientierenden Untersuchung 2013 wurden - hauptsächlich im Bereich der Kanaleinläufe - erhöhte Schadstoffparameter festgestellt.

Bei Aushubarbeiten muss damit gerechnet werden, dass anfallender Boden nicht frei verwertet werden kann, sondern ordnungsgemäß entsorgt werden muss und dadurch erhöhte Entsorgungskosten entstehen. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

Aufgrund der räumlichen Begrenzung des Baugrundstückes innerhalb eines innerstädtischen, bebauten Bereiches kann ein Erdmassenausgleich (Lagerung und Wiederverwendung von Aushubmaterial Vorort), wie durch das am 31.12.2020 in Kraft getretene Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) angestrebt, nicht erfolgen.

6.10 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.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 2.755 m²	(100 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.366 m ²	(86 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 389 m ²	(14 %)

7.2 Kostenangaben

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.

