

Planbereich	Plan Nr.
122	16

Stadt Ulm Stadtteil Safranberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Heidenheimer Straße 10"

Begründung

Ulm, 25.09.2019

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidenheimer Straße 10" wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Heidenheimer Straße 10 plant der Vorhabenträger (Lothar Hornung, 89179 Beimerstetten) den Bau eines Studierendenwohnheims mit ca. 42 Zimmern sowie den zugehörigen Nebenräumen. Die bislang auf dem Grundstück bestehende Bebauung (3 Garagen) soll dabei abgerissen, und durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation verbessert und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB und § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Querungsbereich der Heidenheimer Straße (B 19) mit der Brenzbahn. Das Grundstück selbst ist derzeit lediglich am nordöstlichen Rand durch drei Garagen sowie im südlichen Bereich durch einen Schuppen bebaut. Innerhalb des Baugrundstückes gibt es einen Höhenunterschied von ca. 4,0 m (von Südost in Richtung Nordwest abfallend). Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Heidenheimer Straße.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Osten ein Wohngebäude mit 2 Geschossen bis zur Traufe sowie zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Walmdachausbildung). Im Westen gegenüber der Heidenheimer Straße bestehen 2 weitere Wohngebäude, ebenfalls mit 2 Geschossen bis zur Traufe und zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Satteldach- bzw. Walmdachausbildung). Im Norden grenzen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße (B19) sowie der Stuttgarter Straße und im Süden die Trasse der Brenzbahn an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die Bebauung der Oststadt sowie im Norden die Hochschule Ulm.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 760/18 und weist eine Größe von ca. 759 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Eberhard Gross ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Garagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze abzurechen und durch ein bis zu 7-geschossiges Flachdachgebäude mit Studierendenwohnungen neu zu bebauen.

Im Erdgeschoss sind dabei im wesentlichen 4 Studierendenzimmer, ein Büro für die Verwaltung, ein Aufenthaltsraum sowie Nebenräume für Fahrräder und Waschmaschinen vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen (OG 1 bis OG 6) sind ausschließlich 1- bzw. 2-Zimmerappartements geplant.

Ab dem 3. Obergeschoss ist der Baukörper nach Westen zurückversetzt. Damit kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung des östlich bestehenden Wohngebäudes gewährleistet werden. Insgesamt sind ca. 42 Studierendenwohnungen geplant.

Die Gebäudehöhe ist für den 3-geschossigen Gebäudeteil mit 484,23 m ü. NN geplant, was einer relativen Höhe von ca. 10,58 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht. Der 7-geschossige Gebäudeteil ist mit einer absoluten Gebäudehöhe von 495,90 m ü. NN, was einer relativen Höhe von 22,25 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht, geplant.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 11 Pkw-Stellplätzen und 13 Fahrradabstellplätzen nachgewiesen. Weitere ca. 36 Fahrradstellplätze befinden sich auf Erdgeschossniveau.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 759 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 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 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird im Zusammenhang mit der im Plangebiet vorgesehenen sowie der bereits bestehenden Nutzung getroffen. Dabei sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

Gartenbaubetriebe
Tankstellen

Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die auf dem Grundstück noch vorhandenen Freiflächen durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Des Weiteren kann durch die Überschreitung dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils möglichen Gebäudeteile über die Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe festgelegt. Die zulässige Gebäudeoberkante im Bereich des 7-geschossigen Gebäudeteils wird auf 496,0 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 22,35 m über dem Erdgeschossniveau. Die Höhe im Bereich des 3-geschossigen Gebäudeteils wird auf 485,0 m ü. NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 11,35 m über dem Erdgeschossniveau entspricht. Die Differenz 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 des Baugebiets unter Rücksichtnahme der östlich angrenzenden Nachbarbebauung ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Im Bereich zur östlich angrenzenden Bebauung (Heidenheimer Straße 12) wurde ab dem 3. Obergeschoss der Baukörper um ca. 10,0 m zurückgesetzt, um eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Wohnungen gewährleisten zu können.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt direkt von der Heidenheimer Straße aus.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um das Baugrundstück bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion erhalten und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 11 Einstellplätzen und einer Zufahrt im südwestlichen Bereich nachgewiesen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 759 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.

6.7 Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden dabei Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und diese in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen im Einzelnen:

V1: Vögel und Fledermäuse:

Die Entfernung der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten des Schuppens und der Garagen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V2: Mauereidechse

Die Wurzelstöcke der Gehölze im Bereich des Bahnböschung und die Fundamente des Schuppens müssen zunächst im Boden verbleiben. Die Fläche darf auf der Bahnböschung und im Bereich des Schuppens aufgrund von potentiellen Winterquartieren für die Mauereidechse nicht mit schwerem Gerät befahren werden (s. Tabufläche Abb. 3 des Artenschutzgutachtens). Das Schnittgut muss abgeräumt werden. Die Rodung der Wurzelstöcke und Entfernung der Fundamente darf erst erfolgen, wenn die Mauereidechsen aus dem Winterquartier aufgewacht sind (Winterungsbedingt ab Anfang April). Die Freigabe muss durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

V3: Mauereidechse

Erstellung eines Amphibienzaunes zur Bauzeit entlang der Bahntrasse, damit keine Eidechsen auf das Baufeld gelangen können und getötet werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Zusätzlich zu den oben genannten Vermeidungsmaßnahmen sollen am neu entstehenden Gebäude, an geeigneten Stellen, in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorgesehen werden. Dies gilt auch bzgl. erforderlichen Ersatzquartieren an Gehölzen - soweit noch vorhanden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.8 Immissionsschutz

Lärmschutz / Erschütterungsschutz

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.

In unmittelbarer Nähe verläuft südlich die Brenzbahn, sowie nördlich und westlich die Stuttgarter Straße und die Heidenheimer Straße.

Im Plangebiet ist die Errichtung und Nutzung einer Tiefgarage geplant.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen und der Erschütterungen durch die Brenzbahn beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA19-095-G01-T02-01" mit dem Datum 22.08.2019 und dem Bericht mit der Bezeichnung "LA19-095-G01-T01-01" mit dem Datum 22.08.2019 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es 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 Lärmimmissionen durch die Nutzung der Tiefgarage

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der Tiefgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes deutlich unterschritten werden.

Am Immissionsort IO 01 im Umfeld des Plangebietes werden auch die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte stimmen mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" überein.

Die sich durch die Nutzung der Tiefgarage ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit überschritten.

Es wurde im Bebauungsplan festgesetzt: „Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 22 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind“.

Somit können Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer z.B. mit einem verglasten Balkon vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Die Verglasung kann z.B. auch als Schiebefenster erfolgen.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen nach der 4109-1:2016-07 festgesetzt worden.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen stellen eine entsprechende Aufenthaltsqualität beim Aufenthalt im Gebäude sicher.

Es werden die sich durch die Verkehrswege ergebenden Lärmimmissionen im Plangebiet als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07, „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“, Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Änderung A1" ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Schlaf- und Kinderzimmern ist eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird direkt über die Heidenheimer Straße erschlossen. Auf Grund der Größe des Plangebietes und der ermittelten Fahrbewegungen durch die Nutzung der Tiefgarage (ca. 35 PKW-Fahrbewegungen) ist von keiner relevanten Zunahme des Fahrverkehrs auf der stark befahrenen Heidenheimer Straße (ca. 15.000 Kfz/24 Std.) auszugehen.

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.

Erschütterungsschutz

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 4760 wurden die durch den Zugverkehr verursachten Erschütterungsimmissionen im Bereich des geplanten Bauvorhabens gemessen. Die Ergebnisse zum Erschütterungsschutz können dem Bericht „Erschütterungstechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10" in Ulm“ mit der Bezeichnung LA19-095-G01-T01-01.docx vom 22.08.2019 entnommen werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 zu der Erschütterungsbelästigung von Menschen in Gebäuden durch die Immissionen aus dem Schienenverkehr im Bereich der geplanten Bebauung überschritten werden. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die zu erwartenden sekundären Luftschallimmissionen die nach DIN 4109-1 bzw. TA Lärm zulässigen Spitzenpegel innerhalb von Gebäuden überschreiten.

Es ist daher damit zu rechnen, dass zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse eine Entkopplung vom Baugrund durch ein Elastomerlager erforderlich ist.

Da die Messungen auf dem Niveau der Gleisanlagen durchgeführt wurden und das spätere Gebäude ca. 7 Meter tiefer stehen wird, wird sich die Übertragungssituation deutlich verändern. Daher können die durchgeführten Messungen nur eine Orientierung bieten und sollten zur Sicherstellung eines geeigneten Erschütterungsschutzes nach Herstellung der Baugrube auf dem tatsächlichen Gebäudeniveau wiederholt werden.

Erst auf Grundlage der erneuten Messungen sollte dann entschieden werden, ob und welche Maßnahmen getroffen werden. Diese hängen außerdem von der Art der Gründung, dem Gebäudetyp und der Ausbildung der Decken in dem Gebäude ab. Die Festsetzung konkreter Maßnahmen ist nicht möglich.

Belastung durch Luftschadstoffe

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Heidenheimer Straße sowie die Bahnlinie Ulm-Aalen. Aufgrund dieser Lage sind Belastungen durch Luftschadstoffe nicht auszuschließen. Zur Messung der Luftqualität in Ulm befinden sich in der Zinglerstraße sowie in der Karlstraße Messstellen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. An diesen wurden in den Jahren von 2015 – 2018 der Grenzwert für Stickstoffdioxid und Feinstaub eingehalten. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens im Bereich der Messstellen gegenüber der Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte auch an der geplanten Neubebauung eingehalten werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

6.9 Belastungen im Grundbuch

Das Flurstück Nr. 760/18 ist belastet mit Dienstbarkeiten betreffend Bauverbot und Wiederkaufsrechten zu Gunsten der Stadt Ulm aus dem Jahre 1919. Die Belastungen und damit verbundenen Auswirkungen sind dem Vorhabenträger bekannt. Die Stadt Ulm wird mit dem Vorhabenträger nach Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende liegenschaftliche Ablösevereinbarungen zur Löschung der Belastungen abschließen.

6.10 Infrastrukturversorgung

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

6.11 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 die Freiflächengestaltung, Werbeanlagen und Müllbehälter definiert.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 759 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet	ca. 759 m ²	(100,0 %)

