

Anlage 4 zu GD 131/20

Planbereich	Plan Nr.
142	44

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße“

Begründung

Ulm, 08.04.2020

Bearbeitung

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße“ wird als "Urbanes Gebiet (MU)" gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen 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

Das ehemals gewerblich genutzte Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. Dieser Bereich des Sanierungsgebietes soll entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan des Büros bbzl - böhm, benfer, zahiri landschaften städtebau, Berlin, das am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (siehe GD 272/14), entwickelt werden. Ziel des Rahmenplans ist die Entwicklung eines neuen, modernen Stadtquartiers in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Innenstadt.

Mit dieser Zielsetzung wird die BHG Wohnen Ulm III GbR, vertreten durch die ulmer heimstätte eG, das Grundstück erwerben und möchte dieses unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ entwickeln. Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung mit neuen innerstädtischen Wohnflächen sowie ergänzenden gewerblichen und sozialen Nutzungen zu schaffen. Mit diesem Projekt kommt, nach den beiden nordwestlich angrenzenden Vorhaben, ein weiterer Baustein des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ zur Realisierung.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/ 22, in Kraft getreten am 16.05.1955 und 20.07.1959 sowie Nr. 142/ 27, in Kraft getreten am 23.08.1962. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne 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. 0,48 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m². Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. Es liegt westlich des Ulmer Hauptbahnhofs und der angrenzenden Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und dem Hindenburgring (B10). Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Dichterviertels, der größtenteils durch untergenutzte oder brachliegende Gewerbeflächen geprägt ist. Das Plangebiet wurde 2016 abgeräumt und seither als Schotterparkplatz genutzt.

Das Plangebiet ist in östlicher und südlicher Richtung weitestgehend von der ursprünglichen ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit überwiegend gewerblichen Nutzungen umgeben. In nördlicher Richtung grenzen weitere abgeräumte ehemalige Gewerbeflächen an. Westlich des Plangebietes ist bereits ein neuer Stadtbaustein entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ mit sechs- bis siebengeschossiger Blockrandbebauung realisiert worden. Ein zweites Vorhaben mit ebenfalls sechs bis sieben Geschossen befindet sich derzeit in der Realisierung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 614/1 (teilweise), Flst.Nr. 614/3 (gesamt), Flst.Nr. 616 (teilweise) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsfläche Flst.Nr. 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West.

4. Übergeordnete Planungsziele

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossenen Dichterviertels. Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ insbesondere die folgenden Sanierungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Dichterviertels und Umbau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung,
- Bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtquartieren,
- Optimierung der Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes,
- Verbesserung des Freiflächenangebotes,
- Aufwertung und Erlebbarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen,
- Aufwertung der öffentlichen Räume.

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.2014 für das Sanierungsgebiet Dichterviertel das städtebauliche Konzept „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers beschlossen. Das vorliegende Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Konzept und dessen städtebaulichem Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ entwickelt.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von Büro wimmer und partner (wup), Wien ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Plangebietes mit einer fünf- bis sechsgeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung vor, die unmittelbar an die östlich angrenzende Bestandsbebauung anschließt.

Der Blockrand schließt hierbei in südlicher und westlicher Richtung an den bestehenden Straßenraum der Kleiststraße an. In nördlicher Richtung bildet die Blockrandbebauung entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ eine neue Straßenflucht zur zukünftigen „Achse Innenstadt“ aus.

Der städtebauliche Rahmenplan formuliert das Entwicklungsziel einer heterogenen und parzellenscharfen Bebauung. Entsprechend dieser Vorgabe sieht die vom Büro wup ausgearbeitete Planung eine in Teilgebäude untergliederte Blockrandbebauung vor. Die Gliederung erfolgt über leicht rückversetzte, offen gehaltene Erschließungszonen sowie privat oder gemeinschaftlich genutzte Freisitze. Eine zusätzliche Gliederung des Blockrands in scheinbar einzelne Baukörper erfährt die Bebauung durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen. Zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung reduzieren sich die Gebäudehöhen auf fünf Geschosse, um einen Übergang zu den umgebenden Baukörpern zu schaffen. Zudem wird einer der Baukörper an der Westseite des Blockrandes zugunsten einer differenzierten Trauflinie auf fünf Geschosse reduziert.

Im Erdgeschoss des südwestlichen Blockrands entsteht eine Kindertagesstätte mit Außenbereich im Innenhof. An der nordwestlichen Ecke des Blockrands soll im Erdgeschoss zum gegenüberliegenden zukünftigen Stadtplatz eine gewerbliche Nutzung entstehen. Im Erdgeschoss des nördlichen Blockrands entlang der zukünftigen „Achse Innenstadt“ sind mehrere kleinflächige Gewerbeeinheiten geplant, die im rückwärtigen Bereich zum Innenhof hin eine optional ergänzende Wohnnutzung vorsehen. In den darüber liegenden Geschossen entstehen 77 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und –zuschnitten. In den großzügigen Erschließungsbereichen zwischen den Wohneinheiten sind vielerorts Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Ebenfalls als gemeinschaftlicher Bereich ist die Dachterrasse auf dem südöstlichen Teil des Blockrands vorgesehen.

Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Bedarf an Parkierungsflächen wird in einer neuen Tiefgarage mit 74 Stellplätzen unter dem Blockrand und Innenhof gedeckt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von Norden über die neu geschaffene Verkehrsfläche, der zukünftigen Achse Innenstadt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Im MU I Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Im MU II Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite,

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Entsprechend der Zielsetzung, das nördliche Dichterviertel als innerstädtisches Stadtquartier zu entwickeln, sieht das Vorhaben in den Erdgeschossen vor allem gewerbliche und soziale Nutzungen vor. Die Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite wird deshalb entlang der Kleiststraße im MU I ausgeschlossen. Im Blockrand entlang der nördlich angrenzenden Achse Innenstadt (MU II) wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite ausnahmsweise zugelassen. Darüber hinaus werden großflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt, da diese räumlich der vom städtebaulichen Rahmenplan vorgegebenen baulichen Struktur widersprechen würden und ungewollte Konkurrenzangebote für die angrenzende Innenstadt als Einzelhandelszentrum erzeugen könnten.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass

sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt. Im Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat (vgl. GD 062/13), ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungstätten ausgewiesen.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet angestrebte Gebietscharakter spiegelt die angestrebte Nutzungsstruktur für das nördliche Dichterviertel wider, die durch eine Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt sein soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Gemäß Festsetzung darf die maximal zulässige Grundflächenzahl jedoch durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für Urbane Gebiete (MU) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Einhergehend mit der Erhöhung der GRZ wird auch die gemäß § 17 BauNVO formulierte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an den Zielvorstellungen des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan, das eine innerstädtische und verdichtete Blockrandbebauung vorsieht.
- Die tatsächliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen resultiert aus der städtebaulichen Absicht die Bauflächen innerhalb des Quartiers 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 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage im Blockrand und die Ausrichtung der Bebauung ermöglichen 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 und die im städtebaulichen Rahmenplan vorgegebene neue Achse Innenstadt gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die Oberkanten der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die festgesetzten Oberkanten variieren je nach Geschossigkeit zwischen 495,45 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 17,50 m über Straßenniveau Kleiststraße) und 498,55 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 20,50 m über Straßenniveau Kleiststraße). Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,5 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Für Absturzsicherungen (Geländer) und technische Aufbauten (Aufzugüberfahrten) wird festgesetzt, dass diese die festgesetzte Oberkante (OK) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,20 m überschreiten dürfen. Um die Einsehbarkeit der Aufbauten zu minimieren wird ergänzend festgesetzt, dass Aufbauten einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaußenseite einhalten müssen und Dachaufbauten einzuhausen sind.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal sechs Vollgeschosse begrenzt, wobei relevante Abschnitte gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich fünfgeschossig ausgeführt werden. Die im städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ vorgegebene Gebäudehöhe von fünf Vollgeschossen wird somit geringfügig überschritten. Die Überschreitung wird jedoch entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überwiegend im nördlichen und westlichen Teilbereiche des Blockrandes zum Tragen kommen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die geschlossene Bauweise entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord und der angestrebten Blockrandbebauung. Sie ermöglicht, dass das Vorhaben an die östlich angrenzende Bestandsbebauung der Schillerstraße 47 und 50 direkt anbauen darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien auf der straßenzugewandten und Baugrenzen auf der straßenabgewandten Seite definiert. Die festgesetzten Baulinien orientieren sich an den im Rahmenplan Dichterviertel Nord vorgegebenen Raumkanten und gewährleisten dessen verbindliche Umsetzung. Die rückwärtigen Baugrenzen werden anhand der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt.

Im Inneren des Blockrandes wird festgesetzt, dass über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus der Innenhof bis auf das Flurstück 614/3 mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind lediglich integriert in die Gebäude oder die Tiefgarage zulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Kinderspielgeräte/ -plätze.

6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude ist nach Süden und Westen über die bestehenden Verkehrsflächen der Kleiststraße (Flst.Nr. 614) gesichert. In nördlicher Richtung wird das Plangebiet zukünftig über eine neue Verkehrsfläche erschlossen werden. Die im städtebaulichen Rahmenplan als „Achse Innenstadt“ bezeichnete Straße liegt zur Hälfte im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Langfristiges städtebauliches Ziel ist es, die Achse Innenstadt in nördlicher Richtung zu verbreitern und mit ergänzenden Baumpflanzungen zu versehen. Zudem sieht der städtebauliche Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ vor die Achse Innenstadt bei einer Neubebauung der östlich angrenzenden Grundstücke bis zur Schillerstraße zu verlängern.

Zur Deckung des im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Bedarfs an Parkierungsflächen wird eine neue Tiefgarage unter dem Blockrand und Innenhof errichtet. Die geschaffenen Stellplätze entsprechen in etwa der gemäß Landesbauordnung baurechtlich geforderten Anzahl an Stellplätzen. Die abschließende Stellplatzberechnung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung, auf Grundlage der erlassenen Stellplatzsatzung für das Dichterviertel Nord (siehe GD 007/20). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Norden über die neu geschaffene Verkehrsfläche, der zukünftigen Achse Innenstadt. Diese wurde durch das Büro Modus Consult Ulm geprüft und die Erkenntnisse in einer verkehrstechnischen Stellungnahme zusammengetragen. Die geplante Anbindung der Tiefgarage an den öffentlichen Raum wurde demnach sowohl für die Zwischenlösung mit Stickerschließung, als auch für die zukünftige Verkehrsführung im Verlauf der „Achse Innenstadt“ unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme beschriebenen Vorgaben als angemessen beurteilt. In der Tiefgarage und den darunterliegenden Kellerabteilen sind zudem die erforderlichen Fahrradstellplätze untergebracht, die entweder über die Tiefgaragenrampe direkt anfahrbar oder mittels Aufzügen barrierefrei erreichbar sind.

Im südöstlichen Teil der Tiefgarage wird zur Kleiststraße hin eine neue Trafostation der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH integriert. Die öffentliche Trafostation wird über das vorliegende Vorhaben hinaus, der Stromversorgung für das nördliche Dichterviertel dienen.

6.5 Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 4.800 m² und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die 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 des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Blockinnenbereichs wird festgesetzt, dass je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Tiefgaragendecken mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen sind. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 40 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des durchwurzelbaren Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzunehmen.

6.7 Artenschutz

Das Flurstück ist heute vollständig abgeräumt und tritt als Schotterfläche in Erscheinung. Artenschutzrechtliche Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht. Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass die Fläche im derzeitigen Zustand problemlos zu bebauen ist. Laut Bericht gibt es keine relevanten Arten, die hier dauerhaft und regelmäßig vorkommen könnten. Und falls doch Individuen solcher Arten temporär auftauchen würden (Vögel- oder Fledermäuse beim Überfliegen, bei der Nahrungssuche bzw. beim Jagen), könnten sie einfach flüchten. Insofern sind weder Vermeidungs- noch sonstige Maßnahmen erforderlich.

Der Bericht weist ergänzend darauf hin, dass es von Vorteil für innerstädtische Arten wäre, wenn an den neuen Gebäuden Quartiere für Fledermäuse und Vögel (insbesondere Mauersegler) eingeplant würden.

6.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ulmer Dichterviertels. Auf Grund der in westlicher Richtung circa 180 m entfernten Bundesstraße B 10 (Hindenburgring) und dem in östlicher Richtung circa 120 m entfernten Bahnhof und seiner Gleisanlagen wirken erhöhte Immissionen auf das Plangebiet ein. Das Plangebiet liegt zudem im Bereich eines derzeitigen Gewerbegebietes, das teilweise bereits als Mischgebiet umstrukturiert wurde. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro für Bauphysik Ferdinand Ziegler im Rahmen einer Schallimmissions-Prognose untersucht.

Das Gutachten legt dar, dass der Schienenlärm der direkt angrenzenden Gleise des Ulmer Bahnhofes, die relativ stark befahren werden, maßgeblich ist. Die Immissionspegel des Schienenverkehrs werden geringfügig mit denen des wesentlich leiseren Straßenverkehrs überlagert. Für die Berechnung des Lärmeintrags wurde die bereits bestehende und zukünftige Bebauung des nördlichen Dichterviertels entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans mit berücksichtigt. Hierdurch ergeben sich im Kern des „Atriums“ wesentliche Unterschiede, so dass im Inneren des vollständig bebauten Blockrandes im Endausbauzustand sehr geringe Schallpegel auftreten werden. Zumindest übergangsweise ist jedoch auch im Blockinnenbereich mit erhöhtem Lärmeintrag durch den Schienenverkehr zu rechnen. Da wegen der Gebäudehöhe keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wirkungsvoll sind, muss über den passiven Schallschutz der Gebäudehülle der Schutz des Menschen gewährleistet werden.

Durch den Verkehrslärm – insbesondere Schienenverkehrslärm - werden die Richtwerte nach TA Lärm am Tag und in der Nacht teilweise erheblich (ca. 22 dB) überschritten. Nach einer künftigen Bebauung sind in den Innenseiten des geplanten Gebäudekomplexes mit wesentlichen Reduzierungen zu rechnen. Der Gewerbelärm wurde mittels einer Messung durch das Büro RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft, Schwäbisch Hall untersucht. Die Messung kommt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbelärm um mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet MU liegt und somit nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der benachbarten gewerblichen Anlagen zu rechnen ist.

Nach DIN 18005-1 wird im Fall der lärmtechnisch vorbelasteten Bereiche, darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Dann ist durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von schalltechnisch günstigen Grundrissgestaltungen oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) ein ausreichender Schallschutz vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Ausreichend sind z.B. passive Schallschutzmaßnahmen, die dafür sorgen, dass der Innenpegel in den Aufenthaltsräumen (Wohnen, Wohn-Essräume, Schlafräume, Kinderzimmer) am Tag im Mittel nicht über 35 dB(A) und in der Nacht im Mittel nicht über 25 dB(A) liegt. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist deshalb eventuell der Einbau von Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung (Nenn-/Intensivlüftung) notwendig. Entsprechende Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden im Bebauungsplan getroffen.

6.9 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im ehemals gewerblich genutzten Teil des Dichterviertels. Im Bereich des Plangebietes ist auf den Flurstücken Nr. 614/1 und 614/3 der Altstandort 00907 im Altlastenkataster nach § 11 Bundesbodenschutzgesetz erfasst.

Dieser Altstandort ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Eine gutachterliche Aushubüberwachung ist erforderlich.

6.10 Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom GeoBüro Ulm im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft.

Die Untersuchung zeigt auf, dass unter der Oberflächenbefestigung aus Schotter zunächst künstliche Auffüllungen auftreten. Diese reichen bis in eine Tiefe von max. 3,1 m, stellenweise auch nur bis in eine Tiefe von 1,1 bis 1,5 m. Die künstlichen Auffüllungen werden von organischen Sedimenten unterlagert, die bis zur Kiesoberkante in ca. 9,0-9,5 m Tiefe unter Gelände reichen. Die organischen Sedimente bestehen aus einer Wechselfolge von Torf, Mudde, organischen Schluffen und Kalktuffsanden. Die künstlichen Auffüllungen und die organischen Sedimente sind bis in ca.

8 m Tiefe locker bis sehr locker und darunter mitteldicht gelagert. Die Felsoberkante wurde in ca. 10,6-12,3 m Tiefe unter Ansatzpunkt angetroffen.

Die Unterkanten der geplanten Tiefgeschosse liegen vollständig in organischen Sedimenten. Eine Gründung auf den gering tragfähigen organischen Schichten scheidet für die geplante Bebauung grundsätzlich aus. In diesen Schichten ist außer hohen, lastabhängigen Setzungen auch mit langfristigen Setzungen durch die Zersetzung von organischem Material zu rechnen.

Die Untersuchung kommt deshalb zur Erkenntnis, dass die Wohnanlage mit einer Tiefgründung in tragfähigen Schichten gegründet werden muss. Angesichts der geplanten Geschossanzahl von bis zu 6 Stockwerken und den zu erwartenden hohen Lasten kommt vor allem eine Gründung auf normalkalibrigen Bohrpfählen in Frage.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und für Müllbehälter definiert.

Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 4.814 m ²	(100 %)
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 2.026 m ²	(42,1 %)
Verkehrsfläche	ca. 1.323 m ²	(27,5 %)

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil III Kleiststraße“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.