

Anlage 4 zu GD 203/23

Planbereich	Plan Nr.
161	42

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Söflinger Straße 235“

Begründung

Ulm, 19.06.2023

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 "gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söflinger Straße 235“ ist die Festsetzung als "Urbanes Gebiet (MU)" nach § 6a BauNVO vorgesehen. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Söflingen, südöstlich des historischen Stadtteilzentrums an der Söflinger Straße im Kreuzungsbereich Sonnenstraße.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung entlang der Söflinger Straße durch eine 2- bis 4-geschossige Bebauung mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossbereichen sowie darüber liegender Wohnnutzung geprägt. Die Baukörper haben überwiegend Satteldächer und stehen größtenteils traufständig zur Söflinger Straße. Lediglich im östlichen Anschluss an das Plangebiet stehen die Baukörper giebelständig zur angrenzenden Straßenfläche. In südlicher Richtung entlang der Sonnenstraße ist die umgebende Bebauung durch eine 2- bis 4-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach geprägt.

Das Gelände des Plangebietes steigt topographisch von der Söflinger Straße aus um ca. 2,20 m in Richtung Süden bis zur Pfeifenmachergasse an. Im Norden, Süden und Westen grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen der Söflinger Straße (Flst. Nr. 253), der Pfeifenmachergasse (Flst. Nr. 1723) und der Sonnenstraße (Flst. Nr. 3030) an das Plangebiet an.

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit im südlichen Bereich entlang der Pfeifenmachergasse mit einer 2-3-geschossigen Satteldachbebauung und im nördlichen Teil entlang der Söflinger Straße mit einer eingeschossigen Flachdachbebauung überbaut. Auf dem südöstlichen Teil des Grundstückes liegt direkt angrenzend an die Pfeifenmachergasse eine 1-geschossige Gebäudezeile mit Walmdach, welche zum einen als Garage und zum anderen als Einhausung für eine Trafostation der SWU Netze fungiert.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt das Kulturdenkmal „Sonnenbunker“. Hierbei handelt es sich um ein in die nördliche Fassade integriertes Erinnerungsmal zum Gedenken der Getöteten des Sonnenbunkers während des Luftangriffs am 22.02.1945.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Sparkasse Ulm, als Eigentümerin des Gebäudes Söflinger Straße 235, plant dieses durch eine neue Bebauung mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen zu ersetzen. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bebauung ist aufgrund baulicher, statischer und energetischer Mängel wirtschaftlich wie städtebaulich nicht zielführend. Durch die Neubebauung soll eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung in diesem Bereich der Söflinger Straße vollzogen werden.

Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu errichten. Hierdurch sollen zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und durch ergänzende Geschäftsflächen der Sparkasse die Dienstleistungsnutzungen im Quartier gesichert werden. Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17), 2019 (siehe GD 252/19) und 2022 (siehe GD 026/22) durch zusätzliches Baurecht im Zuge der Innenentwicklung neuen Wohnraum. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 161-4, genehmigt am 27. Mai 1909 Nr. 181; Nr. 161-5a, genehmigt am 02. Aug. 1927 Nr. 2853 und Nr. 161-19, gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordwürtt. vom 13.12.1961 Nr. I5HO-2206-8-Ulm/13. 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 räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1724/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 253 (Söflinger Straße), 142 (Neue Gasse), 3030 (Sonnenstraße) und 1723 (Pfeifenmachergasse) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.572 m² auf.

Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der B-Plan den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Architekturbüro ZG Architekten aus Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht innerhalb des Plangebietes eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor.

Die neue Bebauung gliedert sich in drei Baukörper, die mit ihren Satteldächern alle giebelständig zur Söflinger Straße stehen. Zwischen den Baukörpern sind oberhalb der Traufe zwei zurückgesetzte Verbindungsbauten mit Flachdach geplant, die der inneren Erschließung der Baukörper dienen.

Zur Betonung der stadträumlichen Situation ist das Satteldach zur Sonnenstraße mit ca. 20 m höher als die beiden anderen Satteldächer mit ca. 18 m, jeweils gemessen über Straßenniveau der Söflinger Straße. Die zwischenliegenden Flachdachbereiche haben eine Höhe von ca. 16 m.

Die drei Baukörper stehen leicht versetzt zueinander und heben sich hierdurch zusätzlich voneinander ab. Entlang der Söflinger Straße springt die Fassade hierdurch von Ost nach West in Richtung der Kreuzungssituation mit der Sonnenstraße zurück.

Im Erdgeschoss sind eine Sparkassengeschäftsstelle sowie die Abfahrt zur Tiefgarage mit einem Fahrrad- und Müllraum und einem Raum für Kinderwagen vorgesehen. In den drei darüber liegenden Geschossen sowie dem Dachgeschoss sind insgesamt 23 Wohneinheiten, gegliedert in 1 – 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 46 – 103 m² geplant. Das oberste Geschoss als Dachgeschoss bildet den Abschluss und beinhaltet zwei Wohneinheiten und Abstellräume für die Bewohner. Die Wohnungen sind allesamt mit Loggien ausgestattet. Der Zugang zur Sparkassenfiliale erfolgt im mittigen Baukörper von der Söflinger Straße aus, der Zugang zu den Wohnungen ist über einen kleinen Vorplatz auf der östlichen Seite der Bebauung vorgesehen.

Unter dem Gebäude sind eine Tiefgaragenebene mit ca. 18 Stellplätzen, Räume für die Haustechnik, ein Hausmeisterraum und eine Schließfachanlage der Bankfiliale vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Südwesten des Grundstückes über die Sonnenstraße. Die bisher auf dem südöstlichen Grundstücksteil stehende Trafostation der SWU Netze wird ersetzt und im Untergeschoss des südöstlichen Gebäudeteils untergebracht. Dazu soll an dieser Stelle im Außenbereich unter dem Car-Sharing-Stellplatz ein befahrbarer Einbringschacht platziert werden. Nördlich des Schachtes ist ein Standort für ein eingehautes Klimagerät vorgesehen.

Die zwischenliegenden Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Gemäß den landesrechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg müssen mindestens 60 % der Dachflächen mit Photovoltaik-Elementen belegt werden. Aufgrund dieser Vorgabe und des erwarteten Stromverbrauchs werden alle Satteldachflächen mit PV-Elementen versehen. Die landesrechtlichen Vorgaben werden somit eingehalten.

Das bisher in die nördliche Fassade des Bestandsgebäudes integrierte Kulturdenkmal Sonnenbunker wird aus dem Gebäude herausgelöst und ist separat auf der östlichen Freifläche des Grundstückes vorgesehen. Die für das Kulturdenkmal konzipierte Fläche wird öffentlich zugänglich gestaltet.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,16 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet 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 Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

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

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 im Ulmer Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt. Im Vergnügungsstättenkonzept 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 Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Weiterhin werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt, da diese räumlich der umgebenden baulichen Struktur widersprechen würden und ungewollte Konkurrenzangebote für die Innenstadt als Einzelhandelszentrum erzeugen könnten.

Zudem sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen und Dienstleistung dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) angestrebte Gebietscharakter spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wider, die durch eine Gemengelage aus Wohnen und Dienstleistung geprägt ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,95 festgesetzt.

Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten nach § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Innenstadtbereich von Söflingen.
- Bereits heute ist das Grundstück mit Gebäuden und Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielsetzung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich daher an der Bestandsbebauung, am umgebenden baulichen Bestand und am bestehenden Versiegelungsgrad der Bestandsbebauung und den umliegenden Grundstücken.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage am Eck-Kreuzungsbereich Söflinger Straße / Sonnenstraße und die Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen 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 und zum anderen über die maximal zulässigen Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) sowie Gebäudeoberkanten (OK) festgesetzt.

Alle Höhen werden über Normal-Null (NN) festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit 482,50 m ü. NN herangezogen.

- maximale Firsthöhe des Baukörpers mit Satteldach an der Sonnenstraße von 502,95 m über NN (entspricht ca. 20,45 m über Gelände),
- maximale Traufhöhe von 493,90 m über NN (entspricht ca. 11,40 m über Gelände),
- Oberkante des zwischenliegenden Flachdachbereichs von 499,05 m über NN (entspricht ca. 16,55 m über Gelände).

Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhalten.

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde zudem gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,60 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt, das darüberliegende 5. Geschoss ist ein Dachgeschoss.

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ist innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 werden zu allen Seiten eingehalten.

Die Baufenster ermöglichen eine der umgebenden Bebauungsstruktur angemessene Überbauung des Plangebietes.

6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes ist über die bestehende Verkehrsfläche der Söflinger Straße im Norden, der Pfeifenmachergasse im Süden und der Sonnenstraße im Westen gesichert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im südwestlichen Abschluss des Plangebietes über die Sonnenstraße.

Für die circa 23 Wohneinheiten und die gewerbliche Nutzung stehen rund 18 Tiefgaragenstellplätze und 1 oberirdischer Stellplatz im Südosten des Plangebietes zur Verfügung. Fünf der Stellplätze in der Tiefgarage sind als Doppelparksystem vorgesehen. Für die gewerbliche Nutzung sind abzüglich des ÖPNV-Bonus von 60 % insgesamt 3 Stellplätze bereitzustellen.

Für die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens ist deshalb eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO notwendig. Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl ist für die Wohnungen geplant. Nach § 37 Abs. 7 Nr. 1 LBO ist eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung zuzulassen, soweit die Herstellung bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist. Eine Abweichung von der erforderlichen Stellplatzanzahl für die Wohnnutzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die entstehenden Wohnungen wird damit begründet, dass die Sparkasse Ulm mit dem Vorhaben das Ziel verfolgt, ein großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und 40 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg umsetzen möchte.

Die enormen Kosten eines zweiten Untergeschosses (unter anderem durch aufwendige Gründungsmaßnahmen gegenüber der östlich an das Grundstück angrenzenden Bestandsbebauung sowie einer kostenintensiven Zufahrt ins 2. UG und den damit verbundenen Anforderungen an die Bautechnik) zur Erfüllung des vollen Stellplatznachweises stehen wirtschaftlich in keinem Verhältnis. So würde die Errichtung eines 2. Untergeschosses die Baukosten pro Stellplatz unverhältnismäßig steigern. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Sonnenstraße direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet) und über ein ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen im Unter- und Erdgeschoss. Zudem verbessert sich das Parkierungsangebot im Quartier gegenüber der aktuellen Situation durch die neu entstehenden 19 Stellplätze, da das Grundstück gegenwärtig lediglich über sechs Stellplätze verfügt.

Im Norden des Geltungsbereiches entlang der Söflinger Straße stehen zwei öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die bereits im Bestand existieren. Die Stellplätze an der Ecke Söflinger Straße / Sonnenstraße entfallen aus Gründen der Verkehrssicherheit, da sich die neue Bebauung weiter nach Westen erstreckt. Die öffentlichen Stellplätze gelten als Teil des Gehwegs und werden durch den nördlich verlaufenden Fahrradweg von der Verkehrsfläche der Söflinger Straße losgelöst. Die öffentlichen Parkflächen können zur Anpassung an die räumliche Situation verschoben werden.

Das Grundstück des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden.

Zur Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bebauung mit Elektrizität, ist eine sehr kostenintensive Verlegung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Trafostation notwendig. Diese wird gemäß der weiterentwickelten Planung im Untergeschoss des südöstlichen Gebäudeteils untergebracht.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist derzeit in großen Teilen überbaut und durch Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt.

Zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Wohnumfelds wird im östlichen und südlichen Teilbereich des Plangebiets eine begrünte Freifläche vorgesehen. Für diese Fläche wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erstellt.

Zudem werden 4 standortgerechte Bäume zur Pflanzung festgesetzt. Diese können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

Auf den Flachdächern wird mit Ausnahme von sonstigen technischen Aufbauten eine extensive Begrünung festgesetzt.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler untersucht.

Das Gebäude Söflinger Straße 235 wurde bereits im Jahr 2017 untersucht. Dabei wurden der Hausrotschwanz und der Große Abendsegler sowie nicht mehr besetzte Mehlschwalbennester vorgefunden.

Da zum damaligen Zeitpunkt der Abbruch des Gebäudes Söflinger Straße 235 bereits geplant war, wurden 2018 Vorarbeiten durchgeführt und Gebäudenischen und Spalten verschlossen sowie die alten Mehlschwalbennester entfernt. Zudem wurden als Vermeidungsmaßnahme Ersatzquartiere (Fledermauskästen) an der Garage im Osten des Grundstückes angebracht.

Fledermäuse – Nachkartierung 2022

Bei den Nachkartierungen wurden keine Ausflüge oder indirekte Hinweise auf Fledermäuse in und an den Gebäuden festgestellt. Die 2018 aufgehängten Quartierkästen wurden nicht genutzt.

Grundsätzlich sind aber Tagesverstecke in einzelnen noch vorhandenen oder sich neu gebildeten Nischen nicht auszuschließen. Insgesamt wurden drei Arten festgestellt (Zwergfledermaus, Rauh- oder Weißbrandfledermaus und Großer Abendsegler).

Vögel – Nachkartierung 2022

Bei der Nachkartierung wurden keine Brutnachweise auf der Vorhabenfläche festgestellt. Die Fläche wird sporadisch zur Nahrungssuche genutzt.

Für das nun geplante Vorhaben wurden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals untersucht und neue Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

- V1a: Abriss von Mitte August bis Ende Februar
Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Wochenstuben ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.
- V1b: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August
Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind die wenigen Nischen und Spalten Vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera).
Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.
- V2: Fledermauskästen
Umhängen der fünf Fledermausflachkästen an Gebäuden im direkten Umfeld bzw. nach Fertigstellung Einbau in die Fassade des geplanten Gebäudes.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind nicht notwendig.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von den aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt werden.

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 Erhaltungszustands der Population ist nicht erforderlich.

6.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen,

inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nähe verläuft nördlich die Straßenbahnlinie 2 und die Söflinger Straße.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-182-G01-E01-01" mit dem Datum 07.02.2023 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) 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“ festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Im Umfeld des Bauvorhabens befinden sich in den Erdgeschossen der bestehenden Gebäude gewerbliche Nutzungen (Pizzeria, Metzgerei). In denselben Gebäuden befinden sich in den Obergeschossen Wohnnutzungen mit Fenstern. Diese Fenster haben einen deutlich geringeren Abstand zu den relevanten Lärmquellen der gewerblichen Nutzungen (i.d.R. PKW-Haltestellen und Außenbereiche vor dem Geschäft) als die Immissionsorte im Plangebiet. Durch diese Wohnnutzungen in den eigenen Gebäuden sind die Gewerbebetriebe bereits entsprechend eingeschränkt.

In Richtung der Metzgerei rückt die neugeplante Bebauung im Vergleich zur bisher bestehenden Bebauung um ca. 3 Meter ab. Zudem befinden sich die lärmrelevanten Schallquellen der Metzgerei (Anlieferbereich, haustechnische Anlagen) auf der abgewandten Seite des Gebäudes. Somit werden diese entsprechend abgeschirmt und sind auf Grund der Situation vor Ort nicht dazu geeignet, relevante Lärmimmissionen im Plangebiet hervorzurufen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Söflinger Straße befinden sich medizinische Einrichtungen, Büronutzungen und eine Bäckerei.

Auf Grund der Nutzungsstruktur (überwiegend nicht störendes Gewerbe), der Lage der Schallquellen (Bäckerei) sowie der Entfernungen zum Plangebiet sind keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Darüber hinaus war im Plangebiet bislang bereits eine mischgebietstypische Nutzung vorhanden. Das Plangebiet soll nun als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Es ergibt sich hierdurch zur Tagzeit eine Reduzierung des Schutzniveaus und zur Nachtzeit bleibt dieses gleich.

Somit hat die vorliegende Planung keine zusätzlichen Einschränkungen auf die umliegenden gewerblichen Nutzungen zur Folge. Die sich durch die Planungen ergebenden Auswirkungen auf die Nutzung der gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Nutzung der Tiefgarage

Es hat sich ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ am Immissionsort um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden.

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

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV an den der Söflinger Straße ganz oder teilweise zugewandten Fassaden überschritten. An der der Söflinger Straße abgewandten Südfassaden, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV eingehalten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen 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 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Dachflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen müssen.

Hierdurch wird vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

Minderung um 5 dB(A) bei Schienenlärm

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert. In der Fachwelt ist es umstritten, ob ein vom Gesetzgeber abgeschaffter „Schienenbonus“ von 5 dB für Lärmimmissionen von Schienenwegen durch die Vorgaben der DIN 4109-02 „Schallschutz im Hochbau“ in Form eines Pegelabzuges von 5 dB für die „Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen“ wieder eingeführt werden soll. Die Schalldämm-Maße wurden in diesem Bebauungsplan mit „Schienenbonus“ festgesetzt. Der Bauherr kann aber eigene Schalldämmmaße ermitteln (lassen), die gegebenenfalls ohne „Schienenbonus“ festgelegt wurden, wenn dies bei dem zu errichtenden Bauwerk als sachgerecht zu sehen ist.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Schlaf- und Kinderzimmer, welche über kein Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel unter 45 dB(A) verfügen 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. 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 Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BimSchV) 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“ wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Erschütterungsschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ vom Juni 1999 nachzuweisen ist.

Somit ist in diesem Bereich bei der Planung und dem Bau von Wohngebäuden auf einen ausreichenden Schutz vor Erschütterungsimmissionen zu achten. Ob und welche Maßnahmen erforderlich sind, hängt von der Art der Gründung, dem Gebäudetyp und der Ausbildung der Decken in dem Gebäude und von weiteren Parametern ab. Daher sind Festsetzungen von konkreten technischen Maßnahmen nicht möglich.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in den Textteil des vorliegenden Bebauungsplans vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Tiefgarage

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sonnenstraße. Diese mündet in die Söflinger Straße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

In Rahmen des Vorhabens ist eine Tiefgarage mit 13 Stellplätzen geplant. Es ergeben sich nach der Parkplatzlärmstudie ca. 32 Fahrbewegungen zur Tagzeit und ca. 4 Fahrbewegungen zur Nachtzeit.

Hieraus ergibt sich an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der Sonnenstraße ein Beurteilungspegel von ca. 41 dB(A) zur Tagzeit und 35 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebiet werden somit deutlich unterschritten.

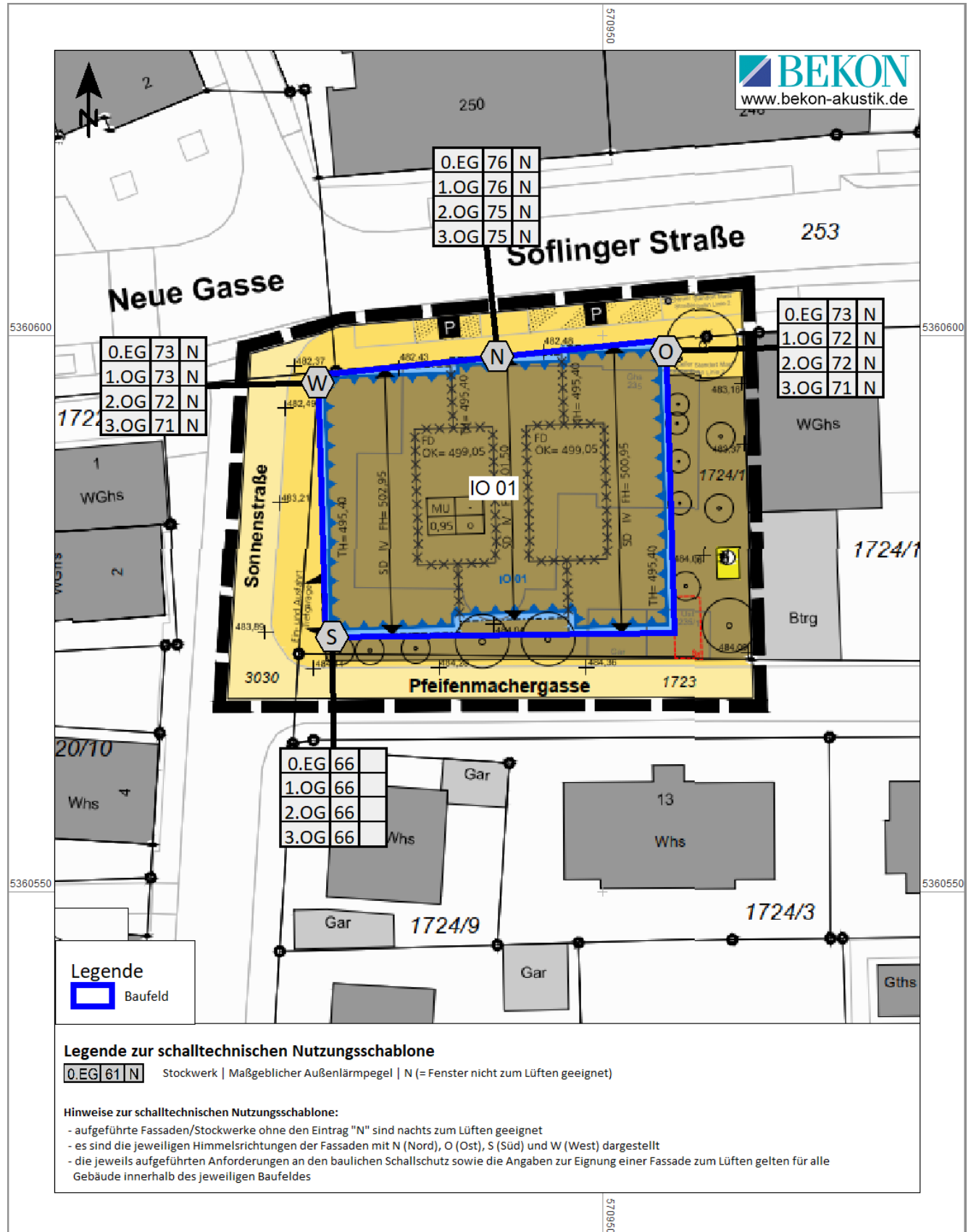
Ebenso werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

Daher 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.

Öffentliche Parkflächen

In Zusammenhang mit dem Vorhaben werden bestehende öffentliche Parkflächen überplant. Diese sollen wie bisher nutzbar sein. Von den öffentlichen Parkflächen gelangt man direkt auf die Söflinger Straße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Auf Grund der unveränderten Nutzung der öffentlichen Parkflächen ist von keiner Verschlechterung der schalltechnischen Situation für die umliegenden Nutzungen auszugehen. Die sich durch die Nutzung der öffentlichen Parkflächen ergebenden Lärmemissionen werden als zumutbar angesehen.



6.8 Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro GeoBüro Ulm GmbH im Rahmen eines Baugrundgutachtens mit Stand vom 14.02.2018 untersucht. Das Baugrundgutachten gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Vorgaben für die Gründung der künftigen Bebauung angegeben und die Böden umwelttechnisch beurteilt.

Das Grundstück liegt am südwestlichen Rand des Blautals. Das Gelände steigt von der Söflinger Straße aus nach Südwesten in Richtung zum Hochsträß an.

Bis zum 2. Weltkrieg war das Grundstück mit Gebäuden des Brauhauses zur Sonne bebaut. Ein im östlichen Grundstücksbereich gelegener Gewölbekeller wurde als Luftschuttkeller, dem sog. Sonnenbunker ausgebaut. Im Februar 1945 kam es hier durch einen Bombentreffer zu zahlreichen Todesopfern. Nach den Beschreibungen waren die Gewölbekeller des Sonnenbunkers nur mit nicht armiertem Beton verstärkt und stürzten nach einem Bombentreffer auf einen der Noteingänge ein. Massive Stahlbetonteile sind somit im Untergrund nicht zu erwarten. Es ist jedoch mit Beton- und Mauerwerksresten der alten Keller zu rechnen.

Unter den Oberflächenbefestigungen bzw. unter dem Mutterboden der Grünstreifen wurden geringmächtige künstliche Auffüllungen angetroffen, die sich überwiegend aus den Tragschichten der Gehwege und Fahrbahnen zusammensetzen. Reste des ehemaligen „Sonnenbunkers“ wurden nicht angetroffen. Diese sind aber unter den vorhandenen Gebäuden zu vermuten. Der natürliche Untergrund setzt sich bis in ca. 6,8-7,5 m Tiefe aus Löss- bzw. Auelehm zusammen. Der Lehm ist im oberen Bereich bis in ca. 4,4-5,5 m Tiefe nur gering tragfähig. Der Lehm hat hier eine teils weiche bis steife teils steife Konsistenz, ist sehr locker gelagert und weist einzelne Sandlinsen auf. Im unteren Bereich wird der Lehm fester und unterhalb etwa 5,5-6,7 m Tiefe mit Kiesen durchsetzt. Nach den Ergebnissen der schweren Rammsondierungen weist bereits diese Übergangsschicht aus kiesigem Lehm schon eine erhöhte Tragfähigkeit entsprechend einer mitteldichten Lagerung auf. Unterhalb etwa 6,8-7,5 m Tiefe (in Abhängigkeit von der Geländehöhe) folgen dicht gelagerte Kiese. Die Felsoberkante liegt nach den Ergebnissen der schweren Rammsondierungen in ca. 10,2- 10,4 m Tiefe unter Gelände. Die Rammprofile weisen auf abrupt einsetzende Kalksteinbänke hin, die vermutlich der Unteren Süßwassermolasse zuzuordnen sind.

6.9 Kulturdenkmal

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Sonnenbunker“. Hierbei handelt es sich um ein Erinnerungsmal zum Gedenken der Toten des Sonnenbunkers beim Luftangriff am 22.02.1945. Das Denkmal besteht aus einer Gedenktafel, welche in die nördliche Fassade des bestehenden Gebäudes integriert ist, sowie aus einem vorgelagerten, gemauerten Blumenbeet aus Sandstein.

Das Denkmal soll im Zuge der Neubebauung herausgelöst werden und einen separaten öffentlichen Standort im Nordosten des Planbereichs erhalten. Die Planung ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt und wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

6.10 Photovoltaikpflicht

Das am 21. Oktober 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg weitet die PV-Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden ab 1. Mai 2022 aus. Im Regelfall sind mindestens 60 Prozent der Dachfläche mit PV-Modulen zu belegen. Fällt die Photovoltaikpflicht mit einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung zusammen (z.B. Bebauungsplan), reduziert sich der Umfang der Mindestnutzung um 50 Prozent.

Aufgrund der rechtlichen Vorgabe und des erwarteten Stromverbrauchs werden alle Satteldachflächen mit PV-Elementen versehen. Die zwischenliegenden Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

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

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 1.572 m²	(100 %)
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 1.018 m ²	(65 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 240 m ²	(15 %)
Öffentlicher Gehweg	ca. 314 m ²	(20 %)

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söflinger Straße 235“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.