

Planbereich	Plan Nr.
<b>142</b>	<b>47</b>

Stadt Ulm Stadtteil Westen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

# **"Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleiststraße"**

## **Begründung**

Ulm, 01.10.2021

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

## 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 V 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 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die MultiSpace 2 GmbH & Co. KG, Ulm beabsichtigt, als Vorhabenträgerin die Grundstücke im Bereich des Baublocks zwischen der Kleiststraße und der Keinen Blau (ehemaliges Autohaus) neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll abgerissen und durch eine Blockrandbebauung auf Grundlage des bestehenden Rahmenplans "Dichterviertel Nord" neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich des Dichterviertels vollzogen und damit der im nördlichen Teil bereits bestehende Baublock vervollständigt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/19, in Kraft getreten am 07.06.1932 und 08.03.1933, 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 nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

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

## 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 selbst befindet sich im nördlichen Teil des Dichterviertels, der größtenteils durch untergenutzte oder brachliegende Gewerbeflächen geprägt ist. Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Bebauung eines ehemaligen Autohauses wird abgerissen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets besteht die bereits im Jahr 2020 realisierte Blockrandbebauung mit Mikroapartments sowie seniorengerechten Wohnungen mit 6 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss parallel zur B10 bzw. 5 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss zur Quartiersseite. Im Osten grenzt eine Wohn- und Gewerbebebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung an. Südlich des Plangebiets fließt die Kleine Blau, im Westen verläuft die Verkehrsfläche der Inneren Wallstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die gemäß FN2021/52 neu vermessenen Flurstücke Nr. 608 und 608/1, welche vormals unter den Flurstücksnummern 608, 613 und 613/1 geführt wurden, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3041 (Kleine Blau) und 614 (Kleiststraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.744 m<sup>2</sup> auf.

#### **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 Nord" 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 Erlebarmachung 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 städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ entwickelt.

#### **5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde ein zwischen der Stadt Ulm und der Vorhabenträgerin gemeinsam erarbeiteter Planungs- und Konzeptionswettbewerb mit 4 teilnehmenden Architekturbüros ausgelobt. Aus der Jurysitzung am 02.10.2020 ging das Architekturbüro Steinhoff/Haehnel, Berlin als Sieger hervor. Der optimierte und weiterentwickelte Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die geplanten Gebäude schließen, wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgegeben, in Form einer Blockrandbebauung im Norden an den bereits bestehenden Baukörper an und komplettieren somit diesen geplanten Baublock bis hin zur Kleinen Blau.

Zudem formuliert der städtebauliche Rahmenplan das Entwicklungsziel einer heterogenen und parzellenscharfen Bebauung. Entsprechend dieser Formulierung wurde das Bauvorhaben in 4 Teilgebäude untergliedert. Die Gliederung der einzelnen Teilgebäude erfolgt im Wesentlichen über eigenständige Fassadengestaltungen sowie über eine differenzierte Höhenausbildung insbesondere an der Ecke zur Kleiststraße sowie zur Inneren Wallstraße, wodurch eine 6- bzw. 7-geschossige Bebauung jeweils ein städtebaulicher Hochpunkt erreicht werden soll. Die weiteren Teilgebäude sind mit 5 Vollgeschossen geplant.

Im Erdgeschossbereich sind zum Teil gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen ist ausschließlich eine Wohnnutzung geplant. Insgesamt sind in den Erdgeschossbereichen ca. 3 Gewerbeeinheiten und in den Erd- und Obergeschossen insgesamt ca. 100 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Höhe der Gebäude liegt zwischen rund 19,95 m (5-geschossige Gebäudeteile und rund 22,75 m (7-geschossige Gebäudeteile) über dem geplanten Niveau der Kleiststraße.

Die Parkierung erfolgt über eine 2-geschossige Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von der Kleiststraße aus.

Zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Weststadt ist parallel zur Kleinen Blau ein uferbegleitender Weg vorgesehen, welcher im Bereich der Zentralen Quartiersachse in einen kleinen Platz mündet. Im Bereich des Platzes soll der Wasserlauf über eine großzügige Treppenanlage mit Sitzstufen zugänglich gemacht werden.

Zur ökologisch wertvollen Gestaltung der Uferböschung nördlich der Kleinen Blau sind Habitate für Sing- und Wasservögel anzulegen. Dazu werden am nordwestlichen und südöstlichen Ende zwei kleinere Gebüsche aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (jeweils zehn Sträucher und fünf Bäume) hergestellt. Der zentrale Bereich zwischen den beiden Gebüsch ist als Uferstaudensaum zu entwickeln. Dazu ist die Böschung mit krautreichem (mind. 40 % Kräuter, Mischung „Ufer-saum“ oder vergleichbar), standortangepasstem Saatgut anzusäen. Die Fläche soll extensiv (Mahd ein- bis zweimal pro Jahr) gepflegt werden.

Zudem wird die bereits in der Planung befindlichen Fuß- und Fahrradbrücke über die Kleine Blau mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit kann die fuß- und radläufige Verknüpfung des Nördlichen Dichterviertels mit dem südlichen Stadtquartier gestärkt werden.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, die Aufenthaltsqualität des Straßenraums der Kleiststraße grundlegend zu verbessern und den in Teilen bereits bestehenden Bau-block gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen zu komplettieren.

## **6. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbe-reiches von ca. 4.744 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

## **7. Planinhalt**

### **7.1 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,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschossbereich zur Kleiststraße,
- 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 oder 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.

Entsprechend der Zielsetzung, das nördliche Dichterviertel als gemischt genutztes, innerstädtisches Stadtquartier zu entwickeln, sieht das Vorhaben in den Erdgeschossen zur Kleiststraße vor allem gewerbliche Nutzungen vor. Deshalb wurde die Wohnnutzung im Erdgeschossbereich entlang der Kleiststraße ausgeschlossen.

Zudem werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt, da diese in Zusammenschau mit bereits vorhandenen/anvisierten Betrieben gleicher Art zu ungewollten Schwerpunktverlagerungen aus den definierten zentralen Versorgungsbereichen im näheren Umfeld des Planungsgebiets führen könnten.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. 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 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 sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Diese sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung und Bauungsstruktur nicht vereinbar.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet angestrebte Gebietscharakter spiegelt die angestrebte Nutzungsstruktur wieder, welche von einer Durchmischung aus Wohnen und Dienstleistung geprägt sein soll.

## **7.2 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. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und internen Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die Überschreitung der GRZ ist in dieser innerstädtischen Lage angemessen. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet angemessen zu verdichten, wobei eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im privaten Innenbereich geschaffen werden soll. Dazu ist es notwendig, diesen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die notwendigen Stellplätze unterirdisch unterzubringen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung ist gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die zulässige Gebäudehöhe (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Die festgesetzten Oberkanten variieren je nach Gebäudeteil zwischen 498,70 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 20,45 m über dem geplanten Straßenniveau der Kleiststraße) und 501,50 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 23,25 m über dem geplanten Straßenniveau Kleiststraße). Die Differenz der Gebäudeoberkante zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung von ca. 0,5 m wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf einen Wert zwischen fünf und sieben Vollgeschossen begrenzt, wobei die oberen Geschosse im Wesentlichen seitlich eingerückt werden und somit als Staffelgeschosse wahrnehmbar sind. Die im städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ vorgegebene Gebäudehöhe von fünf Vollgeschossen wird somit zwar überschritten, die Planung orientiert sich aber am unmittelbar nördlich bestehenden Gebäude des Baublocks.

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

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien auf den straßenzugewandten bzw. 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 der Vorhaben- und Erschließungspläne festgelegt.

Als Bauweise 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 nördlich bestehende Bebauung direkt angebaut werden kann.

### **7.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Schillerstraße über die Kleiststraße.

Die Kleiststraße sowie der im Osten des Plangebiets bestehende Platzbereich werden gegenüber ihrem derzeitigen Bestand neu mit Mobilitätsstation, einzelnen Stellplätzen und Baumpflanzungen ausgestattet.

Ebenfalls wird die im Rahmenplan vorgesehene „Promenade“ entlang des Ufers der Kleinen Blau aufgegriffen und als Fußgängerbereich festgesetzt. Zudem wurde die bereits in der Planung befindliche Fuß- und Fahrradbrücke über die Kleine Blau mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit kann die Fuß- und Radwegeverbindung des nördlichen Dichterviertels mit dem südlichen Stadtquartier gestärkt werden.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Kleiststraße aus. Die dabei für die geplanten Nutzungen baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Die für die Nutzungen erforderlichen Fahrradstellplätze sind ebenfalls in die Tiefgarage bzw. die Gebäude zu integrieren. Die abschließende Stellplatzberechnung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der erlassenen Stellplatzsatzung für das Dichterviertel Nord (siehe GD 007/20).

Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Hauptbahnhof sowie am Ehinger Tor.

## **7.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich des nahezu vollständig versiegelten Baublocks im Bereich der Kleiststraße und der Kleinen Blau. Dieses umfasst bereits im Bestand vollständig versiegelte Grundstücke. Sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

Die Flachdächer der geplanten Gebäude (mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen) sind intensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 40 cm), um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und um zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Substratschicht auf mind. 60 cm vorzusehen. Zudem wird zur Eingrünung des Blockinnenbereichs festgesetzt, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (entspricht ca. 7 Bäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Des Weiteren wird der Uferbereich zur Kleinen Blau naturnah mit einzelnen Baumpflanzungen aufgewertet.

## **7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz**

### Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.744 m<sup>2</sup> 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 § 1 a 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

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld des Bebauungsplans durch das Bio-Büro Schreiber ein artenschutzfachliches Gutachten mit Stand vom 17.05.2021 erarbeitet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gehölze an der Blau so weit wie möglich geschont werden sollen. Diese dürfen nur zwischen dem 1.10. und Ende Februar entfernt werden.

Ausgehend vom Raum in der Nordostecke des bestehenden Gebäudes wird das abgehängte Dach noch mit einem Ultraschalldetektor mit Aufnahmefunktion versehen und an zwei Terminen kontrolliert, ob sich darin Fledermäuse aufhalten. Ferner sind vor Abbruch der Gebäude die Dachüberstände zum Innenhof an den nördlichen Gebäuden auf Hinweise von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten Tiere nachgewiesen werden, können die im nördlich angrenzenden Gebäude Kleiststr. 43+45 bereits freiwillig eingebauten Fledermausquartiere als Kompensation angerechnet werden.

Abschließend betrachtet ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG der Abbruch der Gebäude des ehemaligen Autohauses an der Kleinen Blau unproblematisch unter der Voraussetzung, dass vorab diverse Strukturen nochmals auf Fledermäuse kontrolliert werden.

## **7.8 Infrastrukturversorgung**

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

Bezüglich einer eventuell notwendig werdenden Trafostation zur Sicherstellung einer ausreichenden elektrischen Versorgung des Plangebiets befindet sich die Vorhabenträgerin bereits in Abstimmung mit der SWU Netze GmbH.

## **7.9 Immissionsschutz**

### Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt etwa 50 m östlich der stark befahrenen Bundesstraße B 10 (Hindenburgring), auf der zukünftig rund 80.000 Kfz/24h (Prognose 2030) verkehren.

Im Osten befindet sich in etwa 200 m Entfernung der Hauptbahnhof Ulm an dem sich zahlreich teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen: die Strecken 4700 nach Stuttgart (Vilstalbahn), 4540 nach Sigmaringen (Donautalbahn), 4541 zum Rangierbahnhof und 4760 nach Aalen (Brenzbahn). Auf der Strecke 4540 verkehren täglich 82 Züge, auf der Strecke 4541 6 Züge, auf der Strecke 4700 128 Züge und auf der Strecke 4760 118 Züge (Prognose 2030).

Das Plangebiet wird als MU ausgewiesen. Die Gebietskategorie MU wurde bislang noch nicht in die DIN 18005 aufgenommen, die im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung städtebaulicher Planungen einschlägig ist. Mit Blick auf die zu beurteilenden Verkehrsgeräusche und die aktuelle Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung, die für MU und MI die gleichen Immissionsgrenzwerte festlegt, wird das Plangebiet wie ein MI beurteilt. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche betragen demnach 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 113-402/02-B von schall.tech Ingenieurbüro Fend vom 12.05.2021) wurde gezeigt, dass das Plangebiet stark von Verkehrslärm belastet ist. An der West- und Südseite des Bauvorhabens werden die Orientierungswerte



tags teilweise bis zu 10 dB(A) und nachts teilweise bis zu 14 dB(A) überschritten, verursacht durch die Straßenverkehrsgläusche des Hindenburgs. An den östlichen und nördlichen Straßenseiten des Bauvorhabens ist die Lärmbelastung geringer. Tags wird der Orientierungswert eingehalten, nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten, verursacht durch die Schienenverkehrsgläusche. Im Innenhof des Bauvorhabens ist die Lärmbelastung deutlich geringer. Tags wird der Orientierungswert deutlich unterschritten, so dass der Schutzanspruch eines WA (und in den unteren Geschossen sogar der eines WR) erreicht wird. Nachts wird der Orientierungswert ebenfalls unterschritten, lediglich im 5. OG wird er um bis zu 4 dB(A) überschritten, da die Eigenabschirmung hier nachlässt. Hauptverursacher für die Lärmbelastung sind der von Westen einwirkende Hindenburg (B 10) und die von Osten einwirkende Bahnstrecke 4700.

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebiets sind jedoch im vorliegenden Fall schwer vorstellbar.

Zwischen Hindenburg und Bebauung sind aus Platzgründen und städtebaulichen Gründen keine größeren Lärmschutzanlagen möglich. Lärmschutzwände mit städtebaulich verträglichen Höhen von 3 m wären für den größten Teil der bis zu 6-geschossigen Bebauung wirkungslos. Geschwindigkeitsbegrenzungen oder lärmarme Fahrbahnbeläge sind zwar grundsätzlich denkbar, aber im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens nicht umsetzbar.

Effektiver Lärmschutz gegen Schienenverkehrslärm ergäbe sich mit Lärmschutzwänden im Gleisbereich. Derartige Maßnahmen können jedoch nur von der DB umgesetzt werden und sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten. Lärmschutzwände zwischen Schillerstraße und Bahngelände (also auf Grundstücken der Stadt Ulm) sind wegen des großen Abstands zu den Gleisen der o. g. Strecken und zum Bauvorhaben ineffektiv und darüber hinaus im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens nicht umsetzbar.

### Passiver Schallschutz

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend sind oder nicht im Einflussbereich des Plangebiets liegen, müssen gesunde Wohnverhältnisse durch passiven Schallschutz sichergestellt werden (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Der erforderliche passive Schallschutz ergibt sich aus DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Gebäudehülle ergibt sich demnach aus der Höhe des Lärmpegels und aus der Art der Nutzung im betroffenen Raum. Sie berücksichtigt die höhere Schutzbedürftigkeit in der Nacht explizit. Darüber hinaus wird das Geräuschspektrum der konkreten Verkehrssituation berücksichtigt. Wegen dieser differenzierten Betrachtungsweise ist allerdings im Bebauungsplan auch keine Angabe eines Lärmpegelbereichs (als Einzahlwert) möglich. Stattdessen werden die Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht angegeben. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Beurteilungspegel können der Planzeichnung entnommen werden. Dort ist jedoch nur der ungünstigste Wert über alle Stockwerke eines Fassadenabschnitts pauschal angegeben. Sie können jedoch auch der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 113-402/02-B von schall.tech Ingenieurbüro Fend vom 12.05.2021) entnommen werden. Dort finden sich stockwerksscharfe Angaben in Fassadenabschnitten von höchstens 5 m Länge. Schließlich können sie auch auf Basis anderer qualifizierter Gutachten ermittelt werden, die z. B. eine zu diesem Zeitpunkt dann vorliegende bauliche oder verkehrliche Situation berücksichtigen.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

#### Veränderung der Lärmsituation in der Nachbarschaft

Durch den Neubau eines Gebäudekomplexes in der vorliegenden Größenordnung kann sich die Lärmsituation in dessen Nachbarschaft ändern. Wenn die geplante Bebauung wie im vorliegenden Fall höher und ausgedehnter ist als die bestehende Bebauung, kann es fallweise zu einer Lärmmin- derung durch bessere Abschirmung kommen oder zu einer Erhöhung des Lärms durch zusätzliche Reflexionsflächen.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 113-402/02-B von schall.tech Ingenieurbüro Fend vom 12.05.2021) wurde jedoch gezeigt, dass die Errichtung der ge- planten Baukörper zu keiner Erhöhung der Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt (gegenüber- liegende Seite des Hindenburgs), vielmehr führt sie zu einer Minderung der Lärmbelastung (Kleiststraße), die in günstigen Fällen bis zu 7 dB(A) betragen kann.

### **7.10 Altlasten**

Das Plangebiet erstreckt sich über den Altstandort AS Innere Wallstraße 38-40, Autohaus, Ulm (Flä- chen-Nr. 03309-000). Bei Aushubarbeiten ist mit Bodenverunreinigungen und eventuell auch Grundwasserverunreinigungen zu rechnen. Der Aushub ist fachgutachterlich zu begleiten.

#### Natürliche Methanausgasungen

Im Umgriff des Bebauungsplans können Ansammlungen von Methangas angetroffen werden. Es handelt sich dabei um natürliche Methanausgasungen aufgrund von Fäulnisprozessen im Unter- grund. Dadurch kann es möglicherweise beim Arbeitsschutz und der Bauweise zu erhöhten Anfor- derungen bzw. zu Mehrkosten kommen.

### **7.11 Denkmalpflege / Feuchtbodenarchäologie**

#### Abgegangene Feldbefestigung an der Blau

Am Nordufer der Kleinen Blau befand sich um das Jahr 1704 eine Schanze mit länglichem, unregel- mäßigem Grundriss, die zum Fluss hin offen war und Front nach Norden macht. Der Graben wurde von einem extra dazu angelegten Seitenarm der Kleinen Blau durchflossen. Die Schanze schützt die innerhalb des Walles gelegene Pulvermühle.

#### Feuchtbodenarchäologie

Der Umgriff des Bebauungsplans fällt in den Bereich des Blautals. Hier ist die Feuchtbodenarchäolo- gie betreffend eine besondere Vorgehensweise erforderlich, da im tieferen Untergrund vergleich- bare Fundsituationen wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung Ehrenstein gerech- net werden muss. Aus diesem Grund werden größere Baumaßnahmen im Bereich von Ulm und Ulm-Söflingen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege begleitet, wo flächenhaft Torfe und Kalktuffsande, vergleichbar denen in der archäologischen Siedlung Blaustein-Ehrenstein, im Unter- grund anstehen. Die Begleitung größerer Bodenaufschlüsse im Talgrund ist daher von allgemeinem, wissenschaftlichem und denkmalpflegerischen Interesse. Auf Grund von Datierungen, die in den letzten Jahren bei Baustellenbeobachtungen an dort aufgefundenen Holzern und Torfen durchge-

führt werden konnten, wurde festgestellt, dass während der Jungsteinzeit der Talgrund deutlich tiefer lag als heute. Entsprechende Fundstellen können also nur bei systematischer Begehung und Kontrolle von Bauvorhaben mit Eingriffen in den tieferen Untergrund entdeckt werden.

Baumaßnahmen im Bereich des BPL könnten zur partiellen Zerstörung von Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

#### Allgemeiner Hinweis zur Denkmalpflege (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (s.o.) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Graber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation einzuräumen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **7.12 Überflutungsfläche HQ Extrem**

Der Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Blau ist als Überflutungsfläche HQ-Extrem gekennzeichnet. Die Überflutungshöhe bei HQ-Extrem ist mit 477,80 m ü.NN angegeben. Die Oberkante der neu geplanten Verkehrsflächen liegt in diesem Bereich bei einer Höhe von mind. 478,10 m ü.NN. Somit kann von technischen Maßnahmen im Bereich der Sockelzonen der geplanten Gebäude abgesehen werden.

Beim Bau der Tiefgarage ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen. Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebsicher ausgeführt werden.

Ein entsprechendes Konzept zur Erstellung der Baugrube sowie der Wasserhaltung durch das Büro Balzheimer Geotechnik liegt bereits vor.

### **7.13 Geologie/Baugrund**

Im Vorfeld der Planung wurde durch das Büro Balzheimer Geotechnik ein Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung erstellt.

Unter künstlichen Ablagerungen anstehende Tuffe sowie humose Schluffe bzw. Torfe wurden erbohrt, die für die Aufnahme der Lasten nicht geeignet sind. Es ist von einer Pfahlänge von 9 bis 11 m auszugehen. Auch der Aushub dürfte in 2 Schritten (zuerst Ausbau künstlicher Auffüllungen und Beprobung in Haufwerken und anschließend Ausbau der natürlich anstehenden Ablagerungen auf Grundlage von in-situ-Beprobung usw.) zu bewerkstelligen sein.

Bei den durchgeführten Sondierungen waren im Bereich der großen Reparaturhalle auffällige bauschuttartige Sedimente bis in eine Tiefe von 2,60 m anzutreffen. Die Ergebnisse der Beprobung liegen noch nicht vor.

Wie den Altunterlagen bzw. den Berichten zu Sanierungsarbeiten zu entnehmen ist, befindet sich noch eine kleinere Bodenverunreinigung (Ölschaden) an der Grenze zum BA 2. Sehr deutliche Bodenverunreinigungen, die organoleptisch auffällig waren, wurden bei den Baugrunduntersuchungen jedoch nicht gemacht.

Von einer Bauwasserhaltung mit allen weiteren Untersuchungen ist vor Einleitung des geförderten Wassers in die Blau auszugehen. Geruchlich auffällige Gase wurden nicht angetroffen.

### **7.14 Kampfmittel**

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes am Rande der Ulmer Innenstadt und der kartierten Kriegsfolgeschäden im Umfeld wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten.

### **7.15 Erdmassenausgleich**

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein-Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück würden zu einer erheblichen Anhebung des Gesamtniveaus des Baugrundstücks führen, die den Ansprüchen der Einfügung in das Quartier nicht gerecht würde und zu erheblichen Konflikten an den Grundstücksgrenzen führen würde. Eine vollständiger Erdmassenausgleich vor Ort ist somit nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

### **7.16 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.

## 8.0 Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.744 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	ca. 2.452 m <sup>2</sup>	( 51,7 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.794 m <sup>2</sup>	( 37,8 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 498 m <sup>2</sup>	( 10,5 %)

### 8.2 Kosten

Der Stadt entsteht für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.