

Planbereich	Plan-Nr.
<b>111.3</b>	<b>36</b>

Stadt Ulm Stadtteil Neustadt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Karl-Schefold-Straße 1“

**Begründung**  
Vorentwurf

Ulm, 09.05.2012  
Bearbeitung:  
Kling Consult (KC)  
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH  
86381 Krumbach  
Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Vermögen und Bau Baden-Württemberg (VBV-BW), beabsichtigt, neben dem Sitz der Staatsanwaltschaft im Justizhochhaus, Olgastraße 109 in Ulm einen Neubau für die Staatsanwaltschaft zu erstellen (Flurstück Nr. 439, Gem. Ulm). Der Neubau soll nördlich des dort bestehenden Hochhauses als erster Bauabschnitt (BA 1) eines Gesamtvorhabens errichtet werden. Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes im BA 1 ist der Umzug der Justizverwaltung aus dem Hochhaus sowie einem westlich des Hochhauses auf gleichem Flurstück bestehenden Verwaltungsgebäude (Olgastraße 107) in den Neubau geplant. Unmittelbar im Anschluss soll der Abriss des Hochhauses und des Gebäudes Olgastraße 107 folgen. Das Hochhaus wurde in den 1950er Jahren erbaut und bedarf einer Generalsanierung, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten jedoch nicht realisierbar ist. An dieser Stelle ist in einem zweiten Bauabschnitt (BA 2) ein weiterer Neubau für eine Büro- und Verwaltungsnutzung vorgesehen. In diesem Bauzusammenhang entsteht am Knotenpunkt Olgastraße – Karl-Schefold-Straße gegenüber dem historischen, denkmalgeschützten Justizgebäude ein neuer Stadtplatz.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wird auch die Stellplatzsituation neu geordnet. Für den BA 1 sind auf dem Grundstück oberirdische Stellplätze im Sinne einer Übergangsregelung bis zur Fertigstellung von BA 2 vorgesehen. Mit dem Neubau im BA 2 ist anstelle der Stellplatzanlage die Errichtung einer Tiefgarage verbunden, um den Stellplatzbedarf der Gesamtmaßnahme zu befriedigen.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde im Vorfeld von der VBV-BW unter Mitwirkung der Stadt Ulm im Jahr 2010 der Planungswettbewerb „Neubau der Staatsanwaltschaft in Ulm“ durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks und Planung neuer Gebäude für die Staatsanwaltschaft. Wettbewerbsvorgabe war u.a. die Umsetzbarkeit in zwei Bauabschnitten mit einer Objektplanung für den Neubau der Staatsanwaltschaft im ersten Bauabschnitt. Als erster Preisträger des Wettbewerbs ging das Architekturbüro (AB) Schulz & Schulz aus Leipzig hervor, dessen Arbeit zur weiteren baulichen Umsetzung bestimmt wurde. Der Entwurf des Wettbewerbssiegers sowie darauf aufbauende, weiterentwickelte Planungen von AB Schulz & Schulz, Stand 17. Juni 2011 bilden die Grundlage für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie sind als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) in den Bebauungsplan integriert.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Plan Nr. 111.3-28 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 5. August 1958 Nr. 15HO-2206-126-Ulm/1,
- Plan Nr. 111.3-28 durch Minist. Erlass vom 3. Juli 1951 Nr. V.Ho. 2425.

Die Neubaumaßnahmen entsprechen nicht den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die seinerzeit insbesondere für den Neubau des Justizhochhauses bzw. die umgehende Bebauung aufgestellt wurden. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan

ist zur Umsetzung der aktuellen städtebaulichen Ziele i. S. v. § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Kernziel der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Baurechtschaffung für die beiden neuen Verwaltungs-/Bürogebäude sowie die Neugestaltung und Aufwertung des gesamten Planungsgebiets und seiner Umgebung einschließlich der Neuregelung des vorhabenbezogenen ruhenden Verkehrs. Das Plangebiet liegt an der stadtgestalterisch sensiblen Nahtstelle zwischen der zentralen Ulmer Innenstadt und der gründerzeitlich bebauten Ulmer Neustadt, die sich im Bereich zwischen der Olgastraße im Süden und Bahnlinie Stuttgart – Ulm im Norden erstreckt.

Der Bebauungsplan dient u. a. auch der Stärkung der Stadt Ulm sowie des gemeinsamen Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot im Dienstleistungssektor.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Vorhabenträgerin des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die VBW-BW.

### 3. Planungsvorgaben

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung entspricht den Zielvorgaben des von der Stadt Ulm im März 2011 beschlossenen „Innenstadtkonzept 2020“. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Planbereichs 6 „Olgastraße – Frauenstraße“. Danach war der Straßenzug Olgastraße zwischen Hauptbahnhof und Keplerstraße einst ein mit viel öffentlichem Grün und privaten Gärten großzügig gestalteter Boulevard (um 1900). Die Möglichkeit einer Rekonstruktion wird aufgrund der dominanten Verkehrssituation der Olgastraße ausgeschlossen. Als langfristiges Ziel wird daher die Schaffung eines aus mehreren baulichen Mosaiksteinen zusammengesetztes, geschlossenes und städtebaulich anspruchsvolles Stadtbild genannt. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung entspricht diesem von der Stadt beschlossenen Ziel. Das Innenstadtkonzept 2020 führt den Siegentwurf des AB Schulz & Schulz, Leipzig als ersten Baustein (Justiz-Areal) im Planbereich 6 des Innenstadtkonzeptes explizit an.

### 4. Angaben zum Bestand

#### 4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Quartier Neustadt am Innenstadtrand von Ulm. Es ist Teil des durch folgende Straßen abgegrenzten Baublocks: Olgastraße, Syrlinstraße, Schaffnerstraße und Karl-Schefold-Straße. Der Baublock ist, wie seine Umgebung, fast vollständig bebaut.

Auf dem zur Neubebauung vorgesehenen Areal bestehen derzeit folgende Gebäude:

- Justizhochhaus an der Ecke Olgastraße/Karl-Schefold-Straße, mit einer Höhe von ca. 33,5 m, 10 oberirdischen Geschossen und Flachdach. Das Gebäude ist ausschließlich durch Büros genutzt.
- 3-geschossiges Wohn- und Verwaltungsgebäude (Olgastraße 107) mit ziegelgedecktem Walmdach. Das Gebäude ist ebenerdig durch einen gläsernen Durchgang mit dem Hochhaus verbunden.
- 1-geschossiges Garagengebäude mit Flachdach im Nordosten des Plangebiets, angrenzend an die Karl-Schefold-Straße, Garagentore Richtung Westen.

Im Plangebiet befindet sich z. T. alter Baumbestand wie folgt:

- 16 Laubbäume und 4 Nadelbäume. Davon stehen 2 Bäume im Nordosten westlich des Garagengebäudes an der Karl-Schefold-Straße und 3 Laubbäume zur Gestaltung des Vorplatzes südlich des Justizhochhauses an der Olgastraße. Die überwiegende Zahl der Bäume befindet sich im Grundstücksinnenbereich zwischen Pkw-Stellplätzen.

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt mit Ausnahme kleiner Abschnitte für Baumstandorte bzw. Ziergrünflächen.

Im Grundstücksinneren befinden sich ca. 65 oberirdische Stellplätze. Die Grundstückszufahrt erfolgt von Osten über die Karl-Schefold-Straße zwischen Hochhaus und Garagengebäude.

Das Plangebiet ist fast eben auf einem Niveau von ca. 476,7 m über NN.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 439 ganz sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 287 (Olgastraße) sowie 807/1 (Karl-Schefold-Straße).

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.110 m<sup>2</sup> auf.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz der Vorhabenträgerin sowie der Stadt Ulm (öffentliche Verkehrsflächen).

#### 4.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- Westlich und nördlich grenzen 4- bis 5-geschossige Wohngebäude mit überwiegend Sattel- oder Walmdächern als Blockrandbebauung an. Auf den im Blockinneren liegenden Grundstücksbereichen befinden sich häufig Garagen und sonstige Nebengebäude.
- Östlich, jenseits der Karl-Schefold-Straße, befindet sich das Schulareal des Kepler-Gymnasiums und des Humboldt-Gymnasiums. Baulich geprägt ist dieses vor allem durch einen heterogenen Sporthallenkomplex mit anschließendem Schulsportgelände an der Olgastraße sowie langgestreckten, 3- bis 4-geschossigen Unterrichtsgebäuden.
- Im Süden befindet sich das im Stile der italienischen Renaissance erbaute Justizgebäude aus den Jahren 1894 bis 1898, ein in Sandstein ausgeführtes, 3-geschossiges Gebäude mit steilem Schieferdach. Das Justizgebäude ist als Kulturdenkmal geschützt.
- Entlang des Straßenzuges der Olgastraße, der den Verlauf der mittelalterlichen Stadtbefestigung mit Stadtgraben markiert, befinden sich öffentliche Grünflächen mit wertvollem, altem Baumbestand, in dem öffentliche Fuß- und Radwege geführt werden.
- Der Straßenraum der Karl-Schefold-Straße wurde vor kurzem neu gestaltet. Auf der östlichen Straßenseite auf Höhe des Plangebiets befinden sich öffentliche Stellplätze (Senkrechtparkierung).

#### 4.3 Planungsvorhaben in der Umgebung

Die Stadt Ulm beabsichtigt, auf der Ostseite der Karl-Schefold-Straße gegenüber dem Plangebiet die Errichtung einer 3-fach-Sporthalle, die an die bestehenden Schulgebäude anschließt. Durch Stapelung der Hallen übereinander wird dieser Baukörper eine dem urbanen Umfeld angemessene Höhe erreichen und komplementär zum Justizareal einen weiteren städtebaulichen Akzent am Ausgang der Karl-Schefold-Straße setzen.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan greift die Inhalte des Innenstadtkonzepts 2020 auf und sichert die darin formulierten städtebaulichen Ziele für diesen Bereich. Zur Sicherstellung der für die Ulmer Neustadt typischen Blockrandbebauung auf rechtwinkligem Stadtgrundriss setzt der Bebauungsplan enge Baufenster aus Baulinien entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen innerhalb des Grundstücks fest. Durch Zurücksetzen der Raumkante an der Ecke Olgastraße/Karl-Schefold-Straße entsteht ein kleiner Platz, um den sich die Staatsanwaltschaft und der Erweiterungsbau gruppieren. Von Norden her, aus der Neustadt kommend, öffnet dieser Platz den Blick auf das Gerichtsgebäude und auf den Altstadtring. Von Süden, aus Richtung der Olgastraße gesehen, schafft der Platz eine großzügige Eingangssituation ins Quartier der Neustadt und bildet eine repräsentative Adresse für die beiden Neubauten. Durch die Stellung der beiden neuen Gebäude zueinander entsteht -quasi als Pendant zum öffentlichen Stadtplatz- im Blockinnenbereich ein intimerer, zusammenhängender Grünraum.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs der Architekten Schulz & Schulz, Leipzig ermöglicht der Bebauungsplan eine dichte Bebauung aus einem 5- und einem 6-geschossigen kubischen Baukörper mit Flachdach. Natürlich belüftete Büro- und Besprechungsräume gruppieren sich ringförmig um ein großzügiges, von oben belichtetes Atrium mit zentralem Treppenraum. Die Gebäude sind in Stahlbetonbauweise konzipiert. Die Fassade der Staatsanwaltschaft ist aus Sandstein mit geschosshohen Fensterausschnitten geplant, die einen Bezug zum historischen Justizgebäude herstellen.

Die vorgesehene Grundfläche des Neubaus der Staatsanwaltschaft (BA 1) beträgt ca. 730 m<sup>2</sup>, die für den Neubau im BA 2 ca. 850 m<sup>2</sup>.

Mit einer Gebäudehöhe von ca. 18 bzw. 22 m orientieren sich die Neubauten an der umgebenden Bebauung. Dort liegen die Firsthöhen bzw. die Höhen von Flachdachoberkanten der Hauptgebäude etwa bei 15 bis 20 m; Die Vorrangstellung des Justizgebäudes mit einer Höhe von ca. 25 bis 30 m bleibt erhalten. Im Unterschied zur Bestandssituation des singulär herausragenden Justizhochhauses mit ca. 33,5 m Höhe fügt sich die Neubebauung in das Höhenprofil des Umfelds ein.

## 6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Innenstadtrandlage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der Umgebung ein.

Eine Unterscheidung in zwei Teilflächen (MK 1 und MK 2) dient der räumlichen Differenzierung weiterer Festsetzungen.

Dem geplanten Vorhaben und der städtebaulichen Zielsetzung zur Neuordnung des Plangebiets unter Berücksichtigung seiner umgebenden Nutzung entsprechend werden die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind wie folgt bestimmt:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

- Anlagen soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportlichen Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Sonstige Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, zum Schutz der Nachbarschaft und entsprechend der aktuell vorgesehenen Vorhabenplanung sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzer führen.

Gemäß § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse von Verwaltungsgebäuden und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Gebäudehöhen. Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass die Gebäude entsprechend dem Wettbewerbsergebnis realisiert werden können. Damit kann eine innenstadtdäquade hohe Dichte erreicht werden.

Zur Ermittlung der Grundfläche wird auf die Anwendbarkeit von § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen. Demnach gilt: Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von u. a. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in v. g. Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Damit ist sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante Verwaltungsnutzung errichtet werden kann.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wird bestimmt, dass die Gebäude in offener Bauweise zu errichten sind. Baulinien entlang der Olgastraße und Karl-Schefold-Straße sichern die Errichtung einer einheitlichen Flucht für den neuen Blockrand. Zu der Blockinnenseite werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die nach § 5 Abs. 7 LBO für Kerngebiete verbindlichen Mindestabstandsflächen von 0,2 h werden eingehalten. Die relativ geringen Seitenabstände sind einerseits der städtebaulichen Absicht geschuldet, die Öffnungen in den Blockkanten entsprechend der quartiersüblichen Baustuktur in der Neustadt gering zu halten und darüber hinaus ausreichend Fläche für einen Vorplatz an der Blockecke zu generieren. Andererseits zwingt der geschilderte Bauablauf in zwei Abschnitten zu einer intensiven Ausnutzung des im 1. Bauabschnitt verfügbaren Baufeldes nördlich des Justizhochhauses. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Beleuchtung und Belüftung sind nicht wesentlich beeinträchtigt; die Einhaltung der Erfordernisse des Brandschutzes lassen sich auf Baugenehmigungsebene sicherstellen.

## 6.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt derzeit direkt nördlich des Hochhauses von der Karl-Schefold-Straße aus.

Das Stellplatzkonzept sieht bis zum Beginn der Baumaßnahme im BA 1, wie auch im Übergangszeitraum vor Abriss des bestehenden Justizhochhauses und Errichtung des BA 2 vor, Kfz wie bisher weiterhin oberirdisch im Grundstücksinnenbereich unterzubringen.

In der Endausbaustufe der Gesamtmaßnahme ist unter dem Gebäude des BA 2 eine Tiefgarage vorgesehen. Die Lage der Tiefgaragenrampe ist im Nordwesten des Plangebiets außerhalb der Baufenster in einem Bereich vorgesehen, in dem sich aktuell oberirdische Stellplätze befinden. Der Bebauungsplan setzt einen Ein-/Ausfahrtsbereich an der Karl-Schefold-Straße nördlich von BA 1 fest. Damit kann die gesamte Andienung zur Ver- und Entsorgung aller Gebäude über den Innenhof erfolgen.

Nach Angaben des Vorhabenträgers sind für den ersten und zweiten Bauabschnitt ca. 55 Stellplätze baurechtlich notwendig. Davon entfallen auf den ersten Bauabschnitt ca. 25 Stellplätze und auf den zweiten Bauabschnitt ca. 30 Stellplätze. Die Tiefgarage soll jedoch so ausgelegt werden, dass bis zu 100 Stellplätze realisiert werden können.

Um sicher zu stellen, dass für den Zeitraum nach Realisierung der Tiefgarage im Zuge des BA2 mit Ausnahme von max. 5 oberirdischen Behinderten- bzw. Besucherstellplätzen keine oberirdische Stellplatzanlage verbleibt, enthält der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen über die Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze.

Durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖPNV-Haltestelle Justizgebäude und eine fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof Ulm mit zentralem Omnibusbahnhof (ZOB)) besitzt das Plangebiet eine sehr hohe Erschließungsqualität für den Fußgängerverkehr.

Die Olgastraße erfüllt die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, in der eine Straßenbahnlinie verläuft.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist fast vollständig mit Gebäuden bzw. Verkehrsflächen versiegelt. Nicht versiegelte Flächen befinden sich als Kleinflächen lediglich im Hofbereich bzw. entlang der Karl-Schefold-Straße und der Olgastraße.

Gemäß Bestandskartierung im April 2012 für den Bebauungsplan befinden sich innerhalb der Bauflächen im Geltungsbereich 16 Laubbäume und 4 Nadelbäume: Hauptbaumart der Laubbäume ist der Bergahorn. Die Bäume wurden ungefähr im selben Zeitraum gepflanzt und sind ca. 18 – 20 m hoch und ca. 10 – 15 m im Kronendurchmesser.

Die Bäume stehen teilweise auf Extremstandorten, z. B. in kleinen Baumscheiben zwischen Pkw-Parkständen oder unmittelbar an Gebäuden/Einfassungen. Solche Bäume, die freier stehen, gut entwickelt und vital sind, werden in der Bewertung Grünbestand vom 5. April 2012 als erhaltenswert eingestuft (12 Bäume).

Die Zielsetzung der grundlegenden Neugestaltung des Plangebiets mit einer verdichteten Bauweise rechtfertigt, dass der vorhandene Baumbestand weitgehend entfernt wird. Als Ersatz und in Abstimmung mit dem städtebaulich-architektonischen Konzept für die Neugestaltung sind Ersatzbaumpflanzungen durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Festsetzungen, wonach mindestens drei neue Bäume am neu entstehenden Stadtplatz entlang der Karl-Schefold-Straße zu pflanzen sind. Um auf funktionale, bautechnische Anforderungen reagieren zu können, sind geringfügige Verschiebungen vom festgesetzten Standort zulässig. Darüber hinaus sind mindestens vier weitere Bäume festgesetzt, für die aufgrund der voraussichtlichen Pflanzung im Blockinneren keine Standortbindung festgesetzt wird.

## 6.6 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits dicht bebautes Innenstadtgebiet aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

## 6.7 Spezieller Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auslöst oder gegen Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes verstößt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung streng geschützter Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind.

## 6.8 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 6.9 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten.

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden insbesondere für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und Müllbehälter definiert. Detailliertere Gestaltungsregelungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	5.109 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon:	Mischgebiet	3.783 m <sup>2</sup>	(74,1 %)
	öffentlicher Gehweg	420 m <sup>2</sup>	(8,2 %)
	sonstige öffentliche Verkehrsfläche	906 m <sup>2</sup>	(17,7 %)

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin der Planung vollständig getragen.