

Planbereich	Plan-Nr.
111.3	35

Stadt Ulm Stadtteil Neustadt
Bebauungsplan
„Karlstraße - Syrlinstraße“

Begründung
Entwurf

Ulm, 10.10.2012

Bearbeitung:

Kling Consult (KC)

Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH

86381 Krumbach

Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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. Ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO entspricht einer weiteren Konkretisierung dieser vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungs- und Vorbelastungssituation der bebauten Umgebung. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Ziel

Die Realgrund AG, Ulm beabsichtigt an der Karlstraße in Ulm neue Wohngebäude mit untergeordneter Geschäftsnutzung zu errichten (Flurstück Nr. 734/1, Gemarkung Ulm, Flur Ulm). Die Realgrund AG ist Eigentümerin des Plangrundstücks. Vor dem Erwerb befand sich auf dem Grundstück eine Tankstelle mit Waschstraße, deren Gebäude vom Alteigentümer mit der Absicht zur Errichtung einer größeren Tankstellenanlage für einen 24-Stunden-Betrieb entfernt wurden. Dieses Tankstellenneubauvorhaben fügte sich jedoch nicht in die städtebauliche Zielvorstellung für die zukünftige Nutzung und Gestaltung der Umgebung ein (vgl. Rahmenplan zur Entwicklung und Aufwertung der Karlstraße durch Büro Nething & Partner, verabschiedet vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung und Umwelt am 3. Dezember 2002, GD 486/02 vom 04.11.2002 sowie Rahmenplan zu Umbau und Neugestaltung der Karlstraße (GD 756/09 vom 31.03.2009).

Das derzeit unbebaute Plangrundstück soll eine Schlüsselfunktion übernehmen bei der Aufwertung der Karlstraße sowie der südlich daran anschließenden, überwiegend mit Wohnen genutzten Quartiere. Folgerichtig wurde ein Bauantrag für die Neuerrichtung einer größeren Tankstelle von der Stadt Ulm zurückgestellt. Gleichzeitig beschloss die Stadt Ulm die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die Durchführung von frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden anhand eines Bebauungsplanvorentwurfes i.d.F. vom 09.05.2012 (GD 078/12 vom 28.02.2012).

Parallel zur Vorentwurfsausarbeitung wurden Verhandlungen zwischen dem Tankstelleneigentümer, der Stadt Ulm und Realgrund geführt mit dem Ziel, ein anderes Nachnutzungskonzept anstelle einer Tankstellennutzung umzusetzen. Infolge wurde ein Nachnutzungskonzept für die Errichtung von zwei Neubauten für eine Wohnnutzung mit einer untergeordneten Laden- und Geschäftsnutzung der Werkgemeinschaft HHK, Architekten GmbH, Stuttgart vorgelegt. Demnach soll eine 5- bis 8-geschossige Blockrandbebauung entlang der Karl- und Syrlinstraße entstehen sowie ein 3-geschossiges Wohngebäude im Blockinnenbereich. Die Entwicklung und Vermarktung erfolgt durch die Realgrund AG Ulm.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert die gemäß übergeordneter Rahmenplanung angestrebte höhere Nutzungsdichte durch Schaffung eines Besonderen Wohngebietes gemäß § 4a BauNVO anstelle der vormals am Standort befindlichen und vom Alteigentümer angestrebten weiteren Tankstellennutzung.

Neben der konkreten Baurechtschaffung für das von Realgrund aktuell vorgesehene Bauvorhaben dient der Bebauungsplan damit der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies betrifft vor allem

- Intensivierung der Nutzungsdichte
- Stärkung Wohnfunktion im Stadtteil Neustadt
- Schließung offene Raumfluchten entlang Karlstraße und Syrlinstraße
- Verbesserung der Lärmsituation zur Qualitätssteigerung der Wohnverhältnisse, insbesondere durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen
- gestalterische Aufwertung des Straßenraumes der Karlstraße durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Neubaufassaden

2.2 Aufstellungsverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- Nr. 111.3/03, „Neustadt“, in Kraft seit 20.01.1863

Der vorliegende Bebauungsplan hebt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Überschneidungsbereich auf.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan gibt die örtlichen Verkehrsflächen der Karlstraße und Syrlinstraße vor, über die das aktuelle Plangebiet erschlossen ist.

3. Planungsvorgaben

Städtebauliche Planungsvorgaben finden sich bereits in dem vom Büro Nething Generalplaner ausgearbeiteten Rahmenplan aus dem Jahr 2002 für die bauliche Entwicklung nördlich und südlich des Straßenverlaufs der Karlstraße, in dem ein Planungskonzept für die notwendige Entwicklung und Aufwertung der Karlstraße enthalten ist (Beschluss Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung und Umwelt vom 03.12.2002). Während lt. Rahmenplan nördlich der Karlstraße mehrere Grundstücke zur Neuordnung anstehen, ist das Grundstück Flurstück Nr. 734/1 (ehemals Tankstelle) südlich der Karlstraße das einzige Areal, auf dem eine städtebauliche Neuordnung derzeit möglich ist. Entsprechend wurde dieser Fläche bereits im Rahmenplan 2002 eine Schlüsselfunktion in der weiteren Entwicklung sowohl entlang der Karlstraße als auch entlang der südlich daran anschließenden Quartiere zugewiesen.

Diese Funktion wurde in einem im Jahr 2009 zum Umbau und zur Neugestaltung der Karlstraße erarbeiteten Rahmenplan nochmals verdeutlicht.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Rahmenplanvorgaben um.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt am Innenstadtrand von Ulm. Es ist Teil des durch folgende Straßen abgegrenzten Baublocks: Karlstraße, Syrlinstraße, Bindergasse, Karl-Schefold-Straße. Der Baublock ist mit Ausnahme des Geltungsbereiches vollständig bebaut, überwiegend mit Wohngebäuden.

Auf dem zur Neubebauung vorgesehenen Areal existieren keine Gebäude oder Vegetationsstrukturen. Es handelt sich um eine ebene, geschotterte, ehemals baulich genutzte Brachfläche. Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von ca. 476,3 m über NN. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.560 m² auf. Das einzige im Geltungsbereich befindliche Grundstück Flur Nr. 734/1, Gemarkung Ulm befindet sich im Besitz eines einzelnen Eigentümers, der das vorbeschriebene Bauvorhaben realisieren möchte.

4.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- Westlich und nördlich grenzen v. a. 4- bis 5-geschossige Gebäude mit Wohn- und Büronutzung an.
- Südlich entlang der Bindergasse befinden sich Wohngebäude; die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung der Bindergasse ist überwiegend als ca. 2- bis 3-geschossige Reihenhausbauung gestaltet.
- Im Osten befinden sich 4-geschossige Wohngebäude sowie ein 1-geschossiges Ladengebäude an der Ecke Karlstraße/Karl-Schefold-Straße.
- Nördlich der Karlstraße befinden sich verschiedene Gebäudetypen für Büronutzungen, Dienstleistungen und Gewerbebetriebe sowie am Eck Karlstraße/Syrlinstraße ein Bürohochhaus mit Gastronomienutzung im Erdgeschoss.

Die im Norden an den Geltungsbereich angrenzende Karlstraße erfüllt die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße. Sie besitzt eine wesentliche Bedeutung für den innerstädtischen West-Ost-Durchgangsverkehr. Sie verzeichnet daher ein hohes Verkehrsaufkommen mit einem durchschnittlichen täglichen Gesamtverkehr von über 20.000 Kfz/24 h. Die Karlstraße gehört als Teil der Bundesstraße B 19 zum Militärstraßen-Grundnetz der BRD.

4.3 Planungsvorhaben in der Umgebung

Die Stadt Ulm beabsichtigt eine Neugestaltung und Verkehrsberuhigung des Straßenraumes der Karlstraße. Hierfür liegt eine Planstudie des Architekturbüros Pesch & Partner, Stuttgart, Stand 2008 vor. Darin werden verschiedene Planungsvarianten zur Umgestaltung des Straßenraumes vorgestellt. Die Planung zielt in allen Varianten auf eine Verringerung der Fahrbahnflächen für den Kfz-Verkehr zugunsten einer Verbreiterung der Fahr- und Aufenthaltsbereiche für Fußgänger und Radfahrer einschließlich gestalterischer Aufwertung des Straßenraumes, z. B. durch Baumpflanzungen.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan greift die Inhalte der v. g. Rahmenplanungen sowie das Ziel zur städtebaulichen Aufwertung der Karlstraße i. V. m. Reduzierung der Durchgangsverkehre auf. Er schafft die Voraussetzungen für eine attraktive und verdichtete Innenstadtwohnbebauung, für die in Ulm eine hohe Nachfrage besteht.

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. Dort sollen zur Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität in den Wohnungen auch größere Balkone mit Tiefen bis zu 2,5 m zulässig sein.

Der Bebauungsplan lässt an der Karl- und Syrlinstraße eine dichte Bebauung aus einem 4- bis 8-geschossigen kubischen Baukörper mit Flachdach zu. An der Ecksituation soll durch ein höheres Bauwerk ein markanter neuer Akzent im Stadtbild als Pendant zum gegenüberliegenden Bürohochhaus gesetzt werden. Entlang der Karlstraße kann so ein bis zu 25,6 m hoher Flachdachbaukörper als Eckhaus zur Syrlinstraße errichtet werden; die aktuelle Vorhabenplanung sieht hier ein 8-geschossiges Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss vor. Für das nordöstliche Baufeld setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 19,4 m fest; gemäß Vorhabenplanung sind hier 5 Vollgeschosse mit einem darüber liegenden Staffelgeschoss vorgesehen. Im südwestlichen Baufenster entlang der Syrlinstraße ist ein Gebäude mit max. 16,5 m Höhe zulässig, vorgesehen ist hier ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen mit einem darüber liegenden Staffelgeschoss.

Der neue Baukörper im Blockinneren ist unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung in seiner zulässigen Höhe deutlich zurückgesetzt. Zulässig ist hier eine maximale Gebäudehöhe von 10,2 m im nördlichen Baufensterbereich (Vorhabenplanung 2 Geschosse mit einem darüber liegenden Staffelgeschoss) sowie max. 6,7 m am südlichen Rand des Baufensters (Vorhabenplanung 2 Geschosse ohne Staffelgeschoss).

Entsprechend des beengten Flächenangebots und dem Ziel der Nachverdichtung mit einer innenstadtdäquaten Baudichte sind die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben unterirdisch in einer von der Syrlinstraße anzufahrenden Tiefgarage nachzuweisen. Das Flächenpotenzial im Blockinneren steht somit für eine das Wohnumfeld aufwertende Freiraumgestaltung zur Verfügung, z. B. Anlage eines Kinderspielplatzes, Terrassen und Pflanzmaßnahmen.

6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Innenstadtrandlage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der Umgebung ein. Besondere Wohngebiete dienen dem Erhalt und Entwicklung der Wohnnutzung in überwiegend bebauten Gebieten, in denen auch Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen untergebracht werden können, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

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

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

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, zum Schutz der Nachbarschaft und entsprechend der aktuell vorgesehenen Vorhabenplanung sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Bei heute üblichen Großtankstellen mit u. U. einem 24-Stunden-Betrieb sowie bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzer führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse von innerstädtischem Wohnen und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), max. zulässige Geschossflächenzahl und maximale Gebäudehöhen (vgl. Planzeichnung). Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine innenstadtdäquade hohe Dichte erreicht wird.

Das Plangebiet gehört zu dem historisch in der Gründerzeit bebauten Innenstadterweiterungsgebiet (vgl. rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1863, der für die Neustadt bereits eine hohe Baudichte mit Blockrandbebauung festgesetzt hat). Entsprechend sind bereits im Bestand der Umgebung häufig Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. In Anwendung von § 17 Abs. 3 BauNVO werden daher mit dem Ziel der Einfügung der Neubebauung und Ergänzung der historischen Blockrandbebauung die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten (z. B. Obergrenze max. Geschossfläche). Nach § 17 Abs. 3 BauNVO kann dies erfolgen in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die festgelegte maximal zulässige Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung des angestrebten verdichteten Geschosswohnungsbaus durch die Anlage von Tiefgaragen, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen u. ä. bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante besondere Wohnanlage mit untergeordneter Laden- oder Büronutzung errichtet werden kann.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Baulinie entlang der Karlstraße und Syrlinstraße sichert die Errichtung einer Flucht für den neuen Blockrand.

Der Verlauf der Baugrenzen im Blockinnenbereich stellt die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sicher. Die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Eine ausreichende Beleuchtung und Belichtung sowie die Einhaltung der Erfordernisse des Brandschutzes lassen sich auf Baugenehmigungsebene sicherstellen.

6.4 Dachgestaltung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich sowohl Gebäude mit Flachdächern als auch Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Begründet durch die Erfordernisse einer wirtschaftlichen Bauweise für moderne Wohnanlagen und der Ermöglichung von Dachflächennutzungen

(z. B. Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung, Dachterrassen, z. B. bei Staffelgeschossen) werden im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Flachdächer zugelassen. Diese werden aus Klimaschutzgründen sowie zur Anpassung an den Klimawandel zur Dachbegrünung festgesetzt. Durch den Bebauungsplan entsteht im gesamten Gebiet eine einheitliche Dachform.

6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen.

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage vorzusehen. Der zulässige Ein-/Ausfahrtsbereich ist in der der Karlstraße funktional untergeordneten Syrlinstraße festgesetzt.

Für nachfolgende Planungen wird darauf verwiesen, dass die Tiefgaragenausfahrt im Interesse der Verkehrssicherheit so gestaltet werden muss, dass die Kraftfahrer beim Verlassen der Tiefgarage gute Sichtverhältnisse auf den öffentlichen Gehweg nach beiden Richtungen haben (z. B. rechtzeitiger Übergang der Ausfahrtsrampe in die Waagerechte).

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

6.6 Immissionsschutz Straßenverkehrslärm

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Straßen, die z. T. die Funktion einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße erfüllen. Nachdem der Bebauungsplan vor allem dem Zweck dient, Baurecht für eine neue Wohnnutzung auf einem vormals anders genutzten Areal zu schaffen, wurde für den Bebauungsplan eine Schalltechnische Begutachtung bzgl. Verkehrslärmimmissionen erstellt.

Die bauleitplanerische Abwägung der Annahmen und Ergebnisse des Schallgutachtens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach (Projekt-Nr. 9030 25) vom 04.10.2012 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.
- Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten Wohngebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.
- Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Besondere Wohngebiete (tags 60 dB(A)/nachts 45 dB(A)), Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) bzw. z. T. der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A)/nachts 54 dB(A)) im Bebauungsplan-Geltungsbereich zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich sind.
- Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für „Besondere Wohngebiete“ bzw. für Mischgebiete sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

- Durch die getroffenen Festsetzungen sind trotz teilweiser hoher Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine vegetationslose, geschotterte, vormals baulich genutzte Brachfläche, die bis zum Abriss der ehemaligen Tankstelle im Spätherbst 2011 fast vollständig versiegelt war.

Folgende freiraumbezogene, grünordnerische und naturschutzfachliche Zielvorstellungen werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (verringerte Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich)
- Schaffung eines begrünten Innenhofes, Baumpflanzungen gegenüber bestehender Bebauung
- Festsetzung Artenliste mit standortgerechten Gehölzen
- extensive Begrünung von Dachflächen

Die getroffenen Festsetzungen sichern Baumneupflanzungen sowie die Mindestqualität für Pflanzsubstrat für die Pflanzmaßnahmen auf der Tiefgaragenoberfläche und auf Dachflächen.

6.8 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.

6.9 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 wesentlich ist.

6.10 Altlasten/Boden- und Wasserschutz

Im Geltungsbereich ist ein Rückbau oberirdischer Anlagen einer ehemals vorhandenen Tankstelle erfolgt. Informationen über evtl. erfolgte Ausbauten unterirdischer Anlagen (Tanks, Abscheider etc.) liegen der Stadt Ulm nicht vor. Aus diesem Grund kann ein Vorkommen von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Die gesetzlichen Vorgaben des Boden- und Wasserschutzes hinsichtlich eines potenziellen Altlastenverdacht sind bei der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen und ggf. eine Sachverständigenprüfung durchzuführen.

6.11 Geotechnik

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gem. Schreiben vom 17.04.2012 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Donau überlagert. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind im Detail nicht bekannt. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras auf. Möglicherweise sind noch Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs vorhanden. Mit Auffüllungen (ggf. Altlasten) der vorausgegangenen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen. Allgemein ist in der Talniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grund- und Sickerwässer in organisch geprägten Böden können betonaggressiv sein. Für geplante Baumaßnahmen (u. a. Bau von Tanks) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN1997 durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld von Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

6.12 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.

6.13 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 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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.

6.14 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.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	2.560 m ²	(100,0 %)
	davon: Besonderes Wohngebiet (WB)	2.560 m ²	(100,0 %)

7.2 Maximale Grundfläche

<u>Max. Fläche WB mit max. GRZ 0,6</u>	2.560 m ²
⇒ 2.560 m ² x 0,6 (m ² /m ²) =	1.536 m ²

7.3 Maximale Geschossfläche

<u>Max. Fläche WB mit max. GFZ 2,9</u>	2.560 m ²
⇒ 2.560 m ² x 2,9 (m ² /m ²) =	7.424 m ²

7.4 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von dem Vorhabenträger gemäß aktueller Vorhabenplanung getragen.

8. Anlagen

- Kling Consult: Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Karlstraße – Syrlinstraße“, Stadt Ulm, Projekt-Nr. 9030 25, Stand 4. Oktober 2012