

Planbereich	Plan Nr.
110.5	100

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Bebauungsplan

Sedelhöfe

Begründung

Vorentwurf

Ulm, 10.05.2013

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Fa. MAB Development, Frankfurt beabsichtigt, die zur Neubebauung anstehenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu erwerben und an dieser Stelle ein Einkaufsquartier entwickeln. Die Grundstücke des Baufelds befinden sich im Eigentum der Stadt und werden derzeit freigegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Olgastraße im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße im Westen, die Bahnhofstraße im Süden und die Mühlengasse im Osten begrenzt und überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/49, Nr. 110.5/76, Nr. 110.5/79, Nr. 110.5/80, Nr. 110.5/82 und Nr. 110.5/85. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Quartiersentwicklung ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einem der zentralen Innenstadtlage angemessenen Einkaufsquartier, das neben Einzelhandelsflächen auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Büros und Wohnungen integriert.

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

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung im zentralen Geschäftsbereich von Ulm.

Innerhalb des Plangebiets am Bahnhofplatz, an der Olgastraße, der Keltergasse, der Mühlengasse, der Sedelhofgasse sowie der Bahnhofstraße befanden sich zuletzt vorwiegend Geschäftshäuser mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und sonstiger gewerblicher Nutzung in den Obergeschossen sowie einzelnen Wohnungen. An der Ecke Sedelhofgasse/Mühlengasse befand sich die öffentliche Sedelhof-Tiefgarage. Diese Gebäude hatten bis zu sieben Vollgeschosse mit Flachdächern bzw. mit flach geneigten Satteldächern. Diese baulichen Anlagen werden derzeit sukzessive abgebrochen.

Südlich grenzen die Geschäftshäuser der Bahnhofstraße, nördlich die Büro- und Verwaltungsgebäude der Olgastraße an das Plangebiet an. Im Osten des Plangebiets schließt das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit seiner kleinteiligen Wohn- und Geschäftsbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 27/2 (Kleine Blau), 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 63 (Keltergasse), Nr. 64 (Bahnhofplatz), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12.176 m² auf.

Die Grundstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt und werden von der Fa. MAB Development erworben.

4. Entwicklung des Einzelhandelsstandorts - Einzelhandelskonzeption

Der Einzelhandelsstandort Ulm hat einen verhältnismäßig großen Einzugsbereich, der im Norden/Nordosten Teile der Landkreise Göppingen, Heidenheim und Dillingen umfasst und im Süden bis an die Grenzen der Landkreise Sigmaringen und Ravensburg heranreicht. Im Westen strahlt der

Einzugsbereich auf den Alb-Donau-Kreis, im Osten/ Südosten auf die Landkreise Neu-Ulm, Günzburg und auf Teile des Unterallgäus aus. Innerhalb des Einzugsgebiets des Ulmer Einzelhandels leben etwa 960.000 Menschen.

Innerhalb des Ulmer Marktgebiets, also innerhalb der Stadt Ulm und deren Einzugsbereich, herrschen außerordentlich positive sozioökonomische Rahmenbedingungen. Eine niedrige Arbeitslosigkeit, hohe Kaufkraft, ein vergleichsweise hoher Anteil an jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie Bevölkerungszuwächse wirken sich positiv auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandelsstandorts Ulm aus. Hinzu kommt eine ausgezeichnete Erreichbarkeit über Nah- und Fernverkehrsnetze. Auf dieser Basis verfügt der Einzelhandelsstandort Ulm über besondere Stärken als Einkaufsdestination mit regionaler Prägung sowie über ein umfangreiches und differenziertes Einzelhandelsangebot.

Die Ulmer Innenstadt zeichnet sich nach wie vor durch eine hohe Versorgungsbedeutung innerhalb der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen aus. Eine gute Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und diverse Sehenswürdigkeiten, ein gut ausgebautes und diversifiziertes gastronomisches Angebot und nicht zuletzt eine traditionell restriktive Ansiedlungspolitik für Einzelhandel außerhalb der städtischen Zentren stützen die Attraktivität der Ulmer Innenstadt als Einzelhandelslage.

Neben diesen offensichtlichen Stärken bestehen für den Einzelstandort Ulm aber auch Gefahren, die insbesondere durch Konkurrenzstandorte ausgelöst werden. Auf der einen Seite wächst der Wettbewerb durch die überregionalen Zentren Stuttgart und München, die infolge des Ausbaus der Verkehrsnetze immer bequemer erreicht werden können. Auf der anderen Seite geht aber insbesondere durch Einzelhandelsagglomerationen im regionalen Umfeld, etwa durch den Ausbau des dezentralen Einzelhandelsangebots mit zentrenrelevanten Sortimenten in Senden oder die Wiederbelebung bzw. den Neubau von Einkaufszentren in Neu-Ulm und weiteren Städten in der Region ein steigender Wettbewerbsdruck aus. Das Oberzentrum Ulm muss sich diesem Wettbewerb stellen, indem es seine eigene Attraktivität als Einzelhandelsstandort stärkt und das Einzelhandelsangebot in angemessener Weise ausbaut.

Die Flächennachfrage nach geeigneten Ladenlokalen v.a. in den innerstädtischen Haupteinkaufslagen ist bereits heute hoch und kann durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden. Entsprechend ist ein deutlicher Nachfrageüberhang zu konstatieren. In diesem Zusammenhang haben in den vergangenen Jahren die Flächenmietpreise in den innerstädtischen Haupteinkaufslagen deutlich angezogen.

Insbesondere im wichtigen Bekleidungssektor ist die Umsatzentwicklung seit dem Jahr 2000 aber deutlich unterdurchschnittlich verlaufen. Mit einer Umsatzentwicklung von lediglich + 2,5 % verzeichnet der Einzelhandelsstandort in diesem Segment bei realer Betrachtung einen merklichen Umsatzrückgang und damit einen Verlust im Bereich seiner angebotsbezogenen Kernkompetenz.

In der Realisierung des Einkaufsquartiers Sedelhöfe besteht nun die Chance einer gezielten Erweiterung und Arrondierung der innerstädtischen Haupteinkaufslagen mit einem Flächenpotenzial zur Ansiedlung neuer kundenattraktiver Betriebe. Bereits zu Beginn der Projektentwicklung Sedelhöfe im Jahr 2010 entstand im Auftrag der Stadt Ulm und der IHK Ulm eine Zielgruppen-orientierte Standortanalyse, die konkrete Handlungsempfehlungen zum Einzelhandelsangebot der Sedelhöfe ausspricht. Diese von der Customer Research 42 GmbH aus Ravensburg erstellte Studie ermittelt solche Zielgruppen, die durch das Angebot im Einkaufsquartier zusätzlich erreicht werden könnten. Auf diese Weise soll eine „Kannibalisierung“ durch bloße Nachfrageverschiebung bei bereits bestehenden Zielgruppen vermieden werden. Zusammenfassend kommt die Studie der Customer Research 42 GmbH zum Ergebnis, dass den tendenziell wachsenden bzw. bislang unterrepräsentierten Zielgruppen für den Ulmer Einzelhandel insbesondere Menschen aus höheren Altersgruppen, Singles, Kinderlose und Männer mit allgemein mittlerem Einkommen angehören. Die Untersuchung kommt im Falle einer entsprechenden Ausrichtung der Sedelhöfe auf ein Neukundenpotenzial von ca. 280.000 Menschen aus Ulm und der gesamten Region. Gerade das Angebotssegment für den

mittelfristigen Bedarf, also etwa Bekleidung, Schuhe, Spiel-, Elektro- oder Haushaltswaren, trägt wesentlich zur Umlandausstrahlung bei.

Der vereinbarte Branchenmix für die Sedelhöfe reagiert auf die Erkenntnisse der Marktforschung und weist vorwiegend Flächen für Sortimente des mittelfristigen Bedarfs aus. Bei einer Obergrenze von insgesamt 18.000 m² Verkaufsfläche verteilen sich die maximal zulässigen Flächenanteile auf die einzelnen Sortimentsgruppen wie folgt:

mittelfristiger Bedarf

- Bekleidung:	max. 10.000 m ²
- Schuhe:	max. 1.700 m ²
- Sportartikel:	max. 1.200 m ²
- Haushaltswaren:	max. 1.500 m ²
- Schreibwaren und Bastel-/Spielwaren:	max. 1.800 m ²

kurzfristiger Bedarf

- Nahrungs- und Genussmittel:	max. 2.800 m ²
- Gesundheit/Körperpflege:	max. 1.500 m ²
- Zeitschriften/Bücher:	max. 1.000 m ²
- Pflanzen/zoologischer Bedarf:	max. 500 m ²

langfristiger Bedarf

- Einrichtungsbedarf/Möbel:	max. 500 m ²
- Elektrowaren:	max. 2.800 m ²

Die Summe der genannten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen übersteigt die fixierte Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m². Innerhalb der genannten Obergrenzen kann der Investor nachfrageorientiert eigene Akzente zu Gunsten bestimmter Sortimente - und damit auf Kosten einer maximalen Ausnutzung der Obergrenzen bei anderen Sortimentsgruppen - setzen. Die abschließende Verteilung der Verkaufsflächen wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens prüft das Regierungspräsidium Tübingen derzeit, ob das Projekt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht und gegebenenfalls auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet wird. Die abschließende Stellungnahme des Regierungspräsidiums steht noch aus. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse bzw. der Anhörung umliegender Gemeinden deuten jedoch darauf hin, dass keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung vorliegen und somit auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann. Die abschließenden Ergebnisse werden bis zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zentral gelegenen Einkaufsquartiers zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ulm. Zur Vermeidung von Monostrukturen in der Innenstadt soll das Einkaufsquartier mit sonstigen gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen ergänzt werden. Hierzu hat die Stadt Ulm im Jahr 2010 europaweit ein Vergabeverfahren ausgeschrieben. Auf der Grundlage detaillierter städtebaulicher Vorgaben wurden von den Bietern Aussagen zu Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb des Projekts erwartet. Aus diesem mehrstufigen Verfahren gingen die MAB Development Frankfurt (Investor) gemeinsam mit Grüntuch Ernst GmbH Berlin (Planer) als Sieger hervor und wurden darauf hin als Projektpartner ausgewählt.

Das Einkaufsquartier Sedelhöfe setzt sich aus unterschiedlichen Bausteinen zusammen, welche sich zu vier Baufeldern gruppieren. Während die nördlich der zentralen Erschließungsgasse gelegenen Baufelder von Verkehrsflächen umgeben sind, schließen die beiden südlichen Baufelder unmittelbar an die bestehende Bebauung Bahnhofstraße an und ergänzen diese zu geschlossenen Baublöcken. Die Andienung der betroffenen Bestandsgebäude verlagert sich somit an die Bahnhofstraße. Die

Baufelder werden durch ein System aus internen Gassen und Passagen, Stegen, Treppen- und Aufzugsanlagen erschlossen und miteinander verbunden.

Die Sedelhofgasse wird in ihrem westlichen Abschnitt überbaut und durch neue Erschließungsgassen ersetzt. Dieses Wegesystem knüpft an die Gassen der anschließenden Stadtquartiere an und führt bestehende Wegebeziehungen fort. Die Unterführung unter der Friedrich-Ebert-Straße hindurch bleibt in ihrer Lage und Funktion bestehen. Der Aufgang aus der Passage mündet in einen kleinen Platz, der Verteilerfunktion für die Fußgängerströme in die Bahnhofstraße bzw. ins Sedelhofquartier hat. Alle Gassen und Passagen, die durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert sind, bleiben auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten frei zugänglich und haben öffentlichen Charakter.

Die einzelnen Bausteine des Quartiers nehmen die Bezüge zur Umgebung auf und reagieren mit variierenden Gebäudehöhen auf die unterschiedlichen Standortbedingungen. Die Gebäudehöhen reichen von 18,00 m über Straßenniveau der Bahnhofstraße bis maximal 31,50 m am Bahnhofplatz (zum Vergleich: Parkhaus Deutschhaus ca. 22,70 m über Friedrich-Ebert-Straße). Die Differenzierung der einzelnen Bausteine soll in der weiteren Planung durch eine variierende Fassadengestaltung unterstützt werden. In Anbetracht der städtebaulichen Vorprägung und der geplanten Nutzungsstruktur erhalten alle Gebäude Flachdächer.

Neben den genannten Flächen für Einzelhandel/Gastronomiebetriebe im 1. Untergeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sind in den darüber liegenden Geschossen auf einer Nutzfläche von **insgesamt ??,???** m² Flächen für Büros, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen vorgesehen. Auf diese Weise soll die Integration des Projekts in das innerstädtische, gemischt genutzte Umfeld gewährleistet und der Eindruck eines in sich geschlossenen, monostrukturierten Einkaufsquartiers verhindert werden.

Die notwendigen Parkplätze befinden sich in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 500 Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Keltergasse aus. Be- und Entladeflächen für den Einzelhandel werden in die Baukörper integriert und ebenfalls über die Keltergasse angedient. Kleine Transporter können zudem direkt über die interne Erschließungsgasse andienen.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der vorgesehenen Bebauung als Einkaufsquartier im Zentrum von Ulm und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig.

Zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzungsbelegung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen bereits ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind ausschließlich kerngebietstypischen Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandel) vorbehalten. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belegung des Quartiers auch nach Geschäftsschluss beitragen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Beläs-

tigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss folgt damit dem Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012. Das Vergnügungsstättenkonzept beschränkt den Zulässigkeitsbereich in der Innenstadt auf die Hauptgeschäftslagen an Bahnhofstraße, Deutschhausgasse und Hirschstraße. Die Studie erachtet lediglich diese Lagen für so vital, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise in Unter- oder Obergeschossen integrieren werden können, ohne dass schädliche Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu befürchten sind. Für Stadtfelder jenseits dieses eng abgegrenzten Bereichs, also auch für das Sedelhofquartier, empfiehlt das Konzept einen planungsrechtlich gesicherten Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für die Zulässigkeit von Wohnungen besteht bereits eine Regelung, Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption auf die Obergrenzen von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü.NN im neuen System festgesetzt. Die Oberkante der Gebäude differiert zwischen 497,0 m ü.NN im Eingangsbereich zur Bahnhofstraße und 510,0 m ü.NN im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße/Bahnhofplatz. Damit sind Gebäude mit einer relativen Höhe von ca. 19,0 m bzw. 32,0 m über dem Niveau der gemeinsamen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) möglich. Zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung liegen die festgesetzten Gebäudehöhen ca. 0,5 m bis 1,0 m über der Objektplanung.

Die festgesetzte Höhenbeschränkung orientiert sich am vorhandenen Spektrum der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt geschlossene Bauweise fest. Auf diese Weise wird im neu geplanten Einkaufsquartier die in der Ulmer Innenstadt vorherrschende Grenzbebauung (Blockrandbebauung) gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen differenziert nach Geschossen bestimmt. Die Baufenster basieren auf der Objektplanung, die aus dem Ergebnis des Vergabeverfahrens für das Einkaufsquartier weiterentwickelt wurde. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße/Olgastraße sowie im Bereich der Mühlengasse sind Arkaden bzw. eine frei auskragende Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer lichten Höhe von mind. 4,50 m zulässig. Im Blockinnenbereich werden die geplanten Gassen und die Fußwegeverknüpfungen über mehrere Ebenen durch die entsprechende Differenzierung der Baugrenzen abgebildet.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Einkaufsquartiers erfolgt von der Olgastraße aus über die Keltergasse. Die Straßenräume werden im Zuge der Neubebauung an die geänderte Situation (Neugestaltung der Gehwegbereiche, sowie der Straßenränder) angepasst. Die Keltergasse bleibt zwischen Olgastraße und

Tiefgarageneinfahrt Sedelhöfe im Zweirichtungsverkehr befahrbar; vor der Einmündung der Müh-
lengasse ist sie für den Fahrverkehr in Richtung Osten (Einbahnstraßenregelung) gesperrt. Die Müh-
lengasse wird südlich der Einmündung Heigeleshof als Fußgängerzone, im nördlich angrenzenden
Bereich als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Sedelhofgasse wird im Abschnitt zwischen der Einmündung Keltergasse und dem Verbin-
dungsweg zwischen Sedelhofgasse und Bahnhofstraße vollständig überbaut und somit als Ver-
kehrsfläche entwidmet. Infolgedessen muss die derzeit bestehende rückwärtige Andienung des
Gebäudes Bahnhofstraße 16 (Sport Sohn) aufgegeben werden. Die Andienung des Gebäudes
Bahnhofstraße 16 erfolgt künftig über die Bahnhofstraße.

Die notwendigen Parkplätze befinden sich in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 500 Ein-
stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt im östlichen Bereich des Gebäudes von der
Keltergasse aus. Be- und Entladeflächen für den Einzelhandel werden in die Baukörper integriert
und ebenfalls über die Keltergasse angedient. Kleine Transporter können zudem direkt über die
interne Erschließungsgasse andienen.

Die internen fußläufigen Gassen und Wegeverbindungen durch das Einkaufsquartier werden mittels
Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert und erhalten somit öffentlichen
Charakter.

Die Prognosen des Verkehrsaufkommens, das durch das Projekt Sedelhöfe generiert wird, haben
bereits Eingang in den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ulm gefunden. Zur Beurteilung der ver-
kehrstechnischen Anforderungen an die örtliche Verkehrsinfrastruktur wird darüber hinaus bis zur
öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem insbesondere
die Breite der neu zu gestaltenden Verkehrswege sowie die künftigen Knotenpunktbelastungen in
den Einmündungsbereichen an der Olgastraße untersucht und berechnet werden. Das Ergebnis der
Untersuchung wird bis zur öffentlichen Auslegung in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbei-
tet.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Das Plangebiet
umfasst ein bereits im Bestand vollständig überbautes Grundstück. Sinnvolle grünordnerische Fest-
setzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht
möglich.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchge-
führt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 12.176
m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB. 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 Grund-
stücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erfor-
derlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1
Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden, wesentlichen
Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

6.7 Artenschutz

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit sukzessive abgerissen. Vor Beginn der
Abrissarbeiten wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine überschlägige Prü-
fung im Hinblick auf artenschutzrelevante Befunde durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass
eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

6.8 Immissionsschutz

Ab dem 2. Obergeschoss sind im Geltungsbereich auch Wohnungen zulässig. Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Somit ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen oder Erschütterungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet wirken können.

Aufgrund der Lage der Wohnungen im Einwirkungsbereich der stark belasteten Olgastraße wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und das Ergebnis in die Unterlagen eingearbeitet.

6.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

7.0 Kostenangaben

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