

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.5</b>	<b>100</b>

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## **Bebauungsplan**

Sedelhöfe

### **Begründung**

### **Entwurf**

Ulm, 20.02.2014

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

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts beabsichtigt die Stadt Ulm, im Bereich der Sedelhofgasse in integrierter Lage ein offenes und gemischt genutztes Einkaufsquartier zu entwickeln. Die Grundstücke des Baufelds befinden sich im Eigentum der Stadt und werden derzeit frei gemacht. In einem vorgeschalteten Investorenverfahren konnte sich das Projekt der Fa. MAB Development, Frankfurt durchsetzen. Auf dieser Grundlage soll nun in enger Abstimmung mit der Stadt das Einkaufsquartier entwickelt werden, indem die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und anschließend die Baugrundstücke an den Investor veräußert werden.

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 des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm 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, 65/1, 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 m<sup>2</sup> auf.

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

#### 4. Entwicklung des Einzelhandelsstandorts - Einzelhandeskonzeption

Um strategische Steuerungsmaßnahmen in der Einzelhandelsentwicklung auf eine möglichst umfassende und detaillierte Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage zu stellen, hat die Stadt Ulm in den vergangenen Jahren regelmäßig Untersuchungen zum örtlichen Einzelhandel und dessen Entwicklungsperspektiven veranlasst. Als jüngste Studien in dieser Reihe liegen die Zielgruppenorientierte Standortanalyse der Customer Research 42 GmbH vom Oktober 2010 und die Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Sedelhöfe“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom November 2012 vor, welche die Stärken, die Schwächen und Chancen des Einzelhandelsstandort Ulm im regionalen Zusammenhang analysieren und Handlungsempfehlungen für die Ausrichtung der Ulmer Einzelhandelsentwicklung aussprechen.

Die GMA-Studie bescheinigt dem 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 hat eine nach wie vor hohe Versorgungsbedeutung innerhalb der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen. Eine gute Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und diverse Sehenswürdigkeiten, ein gut ausgebautes und diversifiziertes gastronomisches Angebot und nicht zuletzt eine traditionell restriktive Ansiedelungspolitik für Einzelhandel außerhalb der städtischen Zentren stützen die Attraktivität der Ulmer Innenstadt als Einzelhandelslage.

Neben diesen offensichtlichen Stärken bestehen aber auch Gefahren für den Einzelhandelsstandort Ulm, 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 weiterhin ungesteuerten 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.

Auf Basis der Einwohnerprognose für die Region - und damit auch der Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet - ist nach wie vor von einem wachsenden Verkaufsflächenbedarf auszugehen. 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.

In der Realisierung des Einkaufsquartiers Sedelhöfe besteht nun die Chance einer gezielten Erweiterung und Arrondierung der innerstädtischen Haupteinkaufslagen mit einem Flächenpotenzial zur Ansiedelung neuer, kundenattraktiver Betriebe. Bereits zu Beginn der Projektentwicklung Sedelhöfe im Jahr 2010 entstand im Auftrag der Stadt Ulm und der IHK Ulm die bereits genannte Zielgrup-

penorientierte Standortanalyse, die konkrete Handlungsempfehlungen zum Einzelhandelsangebot der Sedelhöfe ausspricht. Diese 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.

Der vereinbarte Branchenmix für die Sedelhöfe reagiert auf die Erkenntnisse der Marktforschung und weist vorwiegend Flächen für Sortimente des mittelfristigen Bedarfs aus. Bei einer Prämisse von insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fallen allein auf die Sortimente Bekleidung bis zu 10.000 m<sup>2</sup>, auf Schuhe bis zu 1.700 m<sup>2</sup>, auf Sportartikel bis zu 1.200 m<sup>2</sup>, auf Haushaltswaren bis zu 1.500 m<sup>2</sup>, auf Schreibwaren und Bastel-/Spielwaren bis zu 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ergänzend werden Sortimente für den kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel: max. 2.800 m<sup>2</sup>, Gesundheit/Körperpflege: max. 1.500 m<sup>2</sup>, Zeitschriften/Bücher max. 1.000 m<sup>2</sup>, Pflanzen/zool. Bedarf: max. 500 m<sup>2</sup>) und in geringem Umfang auch Sortimente des langfristigen Bedarfs (Einrichtungsbedarf/Möbel: max. 500 m<sup>2</sup>, Elektrowaren: max. 2.800 m<sup>2</sup>) integriert. Die Summe der genannten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen übersteigt die fixierte Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m<sup>2</sup>. 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 Sortimentgruppen - setzen. Die abschließende Verteilung der Verkaufsflächen wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

In Anbetracht einer projektierten Einzelhandelsfläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens beim Regierungspräsidium Tübingen am 15.10.2012 die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens beantragt. Auf Grundlage der festgelegten Einzelhandelsfläche von 18.000 m<sup>2</sup> sowie der Festlegung von Sortimentsobergrenzen hat das Regierungspräsidium mit Schreiben vom 23.10.2013 dem Vorhaben zugestimmt und von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen.

## 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 durch sonstige gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen ergänzt werden. Hierzu hat die Stadt Ulm im Jahr 2010 europaweit einen Investorenwettbewerb (Investor+Planer) ausgelobt; aus diesem Wettbewerb ging die Arbeitsgemeinschaft MAB Development Frankfurt / Grüntuch Ernst GmbH Berlin als Sieger hervor und wurde darauf hin als Projektpartner ausgewählt.

Mit dem Einkaufsquartier Sedelhöfe entstehen neun unterschiedliche Bausteine, welche sich zu vier Baufeldern gruppieren. Während die Baufelder an Bahnhofplatz, Keltergasse und Mühlengasse eigenständige Gebäudegruppen ausbilden, ergänzt das südliche Baufeld die bestehende Bebauung an der Bahnhofstraße und rundet dieses zu einem geschlossenen Baublock ab. Die Baufelder werden durch ein System aus 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 Sedel-

hofquartier hat. Alle Gassen und Passagen sind auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten frei zugänglich und haben öffentlichen Charakter. Diese uneingeschränkte Zugänglichkeit wird einerseits durch Festsetzung von Gehrechten im Bebauungsplan, andererseits mittels Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

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. Die Differenzierung der einzelnen Baukörper soll in der weiteren Planung durch eine unterschiedliche Fassadengestaltung unterstützt werden. In Anbetracht der städtebaulichen Vorprägung und der geplanten Nutzungsstruktur erhalten alle Bausteine Flachdächer.

Neben den Flächen für Einzelhandel (ca. 18.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorwiegend auf den Ebenen -1, 0 und +1) werden darüber liegend Gastronomiebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen angesiedelt. 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. 540 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. Die Andienung des Gebäudes Bahnhofstraße 16 wird in Verlängerung der Sedelhofgasse mittels einer separaten Anlieferzone (Liefergarage) in den Neubau integriert.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Kerngebiet (MK 1, MK1b und MK 2) 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 Differenzierung in Kerngebiet 1, 1b und 2 wird einerseits aus schallschutztechnischen Gründen (Festlegung von Lärmemissionskontingenten), andererseits zur Festsetzung unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte getroffen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird innerhalb der Kerngebiete 1, 1b und 2 (MK 1, 1b und 2) 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 in den Bereichen MK 1 und 1b ab dem 2. Obergeschoss
- Wohnungen im Bereich des MK 2 im obersten Geschoss zwingend.

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Die nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke werden in den Nutzungskatalog nicht aufgenommen. Diese fügen sich nicht in den avisierten Nutzungsschwerpunkt Handel und Dienstleistung ein.

Zur Gewährleistung einer innenstadttypischen Nutzungsmischung und einer Belebung des Quartiers auch nach Geschäftsschluss wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen im Bereich des MK 1 und MK 1b ab dem 2. Obergeschoss allgemein zulässig sind; im Bereich des MK 2 sind im obersten Geschoss Wohnungen zwingend herzustellen. Die darunter liegenden Geschosse sind kerngebietstypischen Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandel) vorbehalten.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die

Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sowie auf Grundlage des 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 integriert 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 klar definierte 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 prämierten 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 (Höhe Deutschhaus ca. 26,50 m).

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine 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 Investorenwettbewerbs 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 (Gehwegbereich der Olgastraße) bzw. 5,0 m (Bereich der Mühlengasse) zulässig. Im Blockinnenbereich werden die geplante Gassenbildung und die Fußwegeverknüpfungen über mehrere Ebenen durch die entsprechende Differenzierung der Baugrenzen abgebildet.

## 6.4 Verkehrserschließung/ Geh- und Fahrrechte

Die Erschließung des Einkaufsquartiers erfolgt von der Olgastraße aus über die Keltergasse. Der Straßenraum der Keltergasse wird im Zuge der Neubebauung an die geänderte Situation (Neugestaltung der Gehwegbereiche sowie der Straßenränder) angepasst. Die Keltergasse bleibt zwischen Olgastraße und Mühlengasse im Zweirichtungsverkehr befahrbar; nach der Einmündung der Mühlengasse ist sie für den Fahrverkehr in Richtung Osten (Einbahnstraßenregelung) gesperrt. Die Mühlengasse 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 Verbindungsweg zwischen Sedelhofgasse und Bahnhofstraße vollständig überbaut und somit als Verkehrsfläche entwidmet. Die neuen, offenen Erschließungsgassen innerhalb des Plangebietes inklusive des Aufgangs aus der Bahnhofspassage werden differenziert nach Geschossen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt. Diese Gehrechte werden zudem grundbuchrechtlich gesichert und stehen der Allgemeinheit zu jedem Zeitpunkt vollumfänglich zu; ein Verjähren oder Verwirken dieser Gehrechte ist nicht möglich. Auf diese Weise wird der öffentliche Charakter der Freiräume dauerhaft sichergestellt. Lieferfahrten innerhalb dieser Flächen sind zulässig. Um eine enge Verknüpfung zwischen den Ebenen zu gewährleisten, wird darüber hinaus die Lage zwingend herzustellender Treppenanlagen festgelegt.

Die Bahnhofspassage kann infolge liegenschaftlicher Zwänge nicht in die Achse der Bahnhofstraße verlegt werden und schließt daher unverändert nördlich des Gebäudes Bahnhofplatz 7 an die Innenstadt an. Die Treppenanlage fächert sich in zwei Richtungen auf, so dass die Bewegungsrichtung zur Bahnhofstraße bzw. in das neue Einkaufsquartier gleichermaßen aufgenommen ist. Zusätzlich zur Fahrtreppe am nördlichen Rand der Treppenanlage ist eine weitere Fahrtreppe an deren südlichen Rand unter dem Gebäude Bahnhofplatz 7 vorgesehen; diese befindet sich bereits außerhalb des Plangebiets. Die Blickbeziehung nach Ankunft aus der Passage auf der Ebene 0 in die Bahnhofstraße ist damit weiterhin gewährleistet. Die Planung sieht am östlichen Ausgang der Passage eine öffentliche Bewegungsfläche mit Verteilerfunktion vor; nach Norden und nach Süden weitet sich der Raum und leitet gleichermaßen in die Bahnhofstraße und die Sedelhöfe über. Weitere Verbesserungen bei der Anbindung der Bahnhofstraße an den Hauptbahnhof sind vorgesehen, sobald das Objekt Bahnhofplatz 7 in die Planung einbezogen werden kann.

Die notwendigen Parkplätze befinden sich in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 540 Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt im östlichen Bereich des Gebäudes von der Keltergasse aus.

Die Andienung des Gebäudes Bahnhofstraße 16 wird in Verlängerung der Sedelhofgasse über eine separate Anlieferungsgarage innerhalb des Projektumgriffs organisiert. Die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrecht gesicherte Anlieferzone steht ausschließlich für Be- und Entladevorgänge zur Verfügung und darf nicht zu anderen Zwecken genutzt werden.

## 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 Festsetzungen 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 durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 12.176 m<sup>2</sup> 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 Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist 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 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 Prüfung im Hinblick auf artenschutzrelevante Befunde durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

## 6.8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten; folglich ist zu prüfen, inwiefern durch das Projekt die Anforderungen an den Lärmschutz innerhalb des Plangebiets erfüllt sind bzw. schädliche Lärmimmissionen in dessen Umfeld ausgelöst werden könnten.

Die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie das methodische Vorgehen können im Einzelnen dem Bericht mit der Bezeichnung LA13-238-G01-01.docx und dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Sedelhöfe der Stadt Ulm" mit dem Datum 16.12.2013 entnommen werden. Auf der Grundlage des Gutachtens wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Immissionsschutz verankert. Das Gutachten sowie einschlägige Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm – Bürgerservice Bauen eingesehen werden.

### Neue, schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Neben den gewerblichen Nutzungen sollen im Plangebiet auch besonders schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzung) realisiert werden. Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegten schalltechnischen Orientierungswerte werden im Plangebiet absehbar überschritten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden daher bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer lärmabgewandten Fassade zu orientieren. Ist dies nicht möglich, ist mindestens ein weiteres Fenster zur Belüftung an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit notwendig. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Voraussetzungen für einen gesunden Schlaf bei ausreichender Belüftung gegeben sind. Im Falle eines gutachterlichen Nachweises geringerer Schallpegel vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen kann auf die genannten Vorkehrungen verzichtet werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist für die jeweiligen Gebäude nachzuweisen, dass die Schalldämm-Maße unter Beachtung der Nutzungsart, der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter eingehalten werden.

### Schutz vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige kerngebietstypische Nutzung im Plangebiet die Anforderungen hinsichtlich des



Schallschutzes für schützenswerte Bereiche im Projektumfeld erfüllt sind, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden.

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von sogenannten Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet abgestrahlt (emittiert) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude) maximal zulässige Lärmimmissionen. Für Bereiche im Umfeld des Plangebiets ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird in Anbetracht der allgemeinen Vorbelastung von der Schutzwürdigkeit eines Kerngebiets und entsprechend zumutbaren Schallpegeln von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) ausgegangen. Bei Grundstücken ohne vorhandene oder vorgesehene Wohnnutzung (z.B. reine Büronutzung) wird auch nachts ein zumutbarer Wert von 60 dB(A) angenommen.

Um eine Überschreitung der Gewerbelärmimmissionen in schützenswerten Bereichen im Projektumfeld zu verhindern, werden für das Bebauungsplangebiet sogenannte Emissionskontingente festgesetzt und räumlich differenziert. An den umliegenden Gebäuden wurden zunächst Immissionspunkte (IP) ausgewählt, an denen die zulässigen Lärmimmissionen berechnet wurden. Die Emissionskontingente wurden daraufhin so festgelegt, dass an allen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

Darüber hinaus wurden Zusatz-Emissionskontingente vergeben. Das Zusatzkontingent stellt eine Erhöhung der Schallobergrenze für einen bestimmten räumlich definierten Sektor dar, welche von den ansiedelnden Betrieben in Anspruch genommen werden kann. Das Zusatzkontingent ist ein konstanter Wert für einen jeweiligen Sektor differenziert nach Tagzeit und Nachtzeit. Die Vergabe von Zusatzkontingenten erfolgt, um etwa die Nachtanlieferung an der Anlieferstelle des Einkaufszentrums in der Keltengasse zu ermöglichen. Hier befinden sich unmittelbar gegenüber der Anlieferstelle lediglich Büronutzungen; somit ist hier nachts ein höheres Lärmimmissionskontingent möglich als beispielsweise im Umfeld von Wohngebäuden.

Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden so vergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm annähernd ausgeschöpft werden. Dabei wird darauf geachtet, dass sich durch mögliche vorhandene Vorbelastungen von anderen Gewerbebetrieben oder sonstigen Nutzungen, die dem Bewertungsmaßstab der TA Lärm unterliegen, keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ergibt. Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente stellen das Lärmkontingent dar, welches der Nutzer des Grundstückes in Anspruch nehmen darf. Die Kommune legt also fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen. Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen nachweisen.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Sedelhöfe“ wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen an allen relevanten Immissionspunkten (IP) im Umfeld des Planungsgebiets überprüft. Die genaue Lage der Immissionspunkte kann der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Die Lärmimmissionen werden folgendermaßen bewertet:

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden nördlich der Keltergasse (IP02) und unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet (IP23) um etwa 0,5 dB(A) oder mehr unterschritten.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden südlich der Sedelhofgasse (IP22) um etwa 1 dB(A) oder mehr unterschritten.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden östlich der Keltergasse (Ecke Olgastraße, IP01), nördlich der Keltergasse (IP03), östlich der Mühlengasse (IP13 und IP14) und südlich der Sedelhofgasse (IP21) um etwa 2 dB(A) oder mehr unterschritten.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden nördlich der Keltergasse (nordöstlich des Plangebiets, IP04) und östlich der Mühlengasse (IP11 und IP12) um etwa 3 dB(A) oder mehr unterschritten.

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden südlich vom Heigeleshof (IP15) um etwa 4 dB(A) oder mehr unterschritten.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden am IP31 um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Nach TA Lärm liegen somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des BImSchG vor.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Nutzungsverteilung auf den Flächen MK1 und MK2 allerdings noch nicht abgeschlossen. Eine Lärmabschätzung anhand der vorliegenden Projektplanung ergab aber, dass die vorgesehenen Lärmkontingente eingehalten werden können; der Nachweis muss letztendlich im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung erfolgen.

#### Einflüsse bestehender Lärmimmissionen

Die Lärmimmissionen durch die Anlieferung des Geschäftshauses Bahnhofstraße 10 (Anlieferung über die Sedelhofgasse) und die Lärmemissionen durch die Nutzung der Tiefgaragen an der Keltergasse lassen keine Lärmimmissionen erwarten, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Summe aller vorhandenen und zulässigen Lärmimmissionen führt. Auf der Fläche mit der Bezeichnung MK1b befindet sich die Anlieferzone des Geschäftshauses Bahnhofstraße 16. Hier wurde ein relativ hohes Lärmkontingent vergeben, damit durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine unzumutbaren Nachteile oder Einschränkungen für dieses Grundstück entstehen. Die weiteren vorhandenen Gewerbelärmimmissionen lassen keine Lärmimmissionen erwarten, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Summe aller vorhandenen und zulässigen Lärmimmissionen führen würde.

Die Summe aus derzeitiger Verkehrsbelastung und planbedingter Verkehrsbelastung wird im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Olgastraße die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten. Die Lärmbeeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt aber im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen. Die genannte Norm bzw. Verordnung ist lediglich ein Anhaltspunkt für die Zumutbarkeit der Lärmimmissionen; eine Überschreitung aufgrund von zusätzlichem Verkehrslärm auf einer bestehenden Straße führt zu keinem Abwehranspruch der Betroffenen. Die Zumutbarkeit ist gegeben, da diese auch bei Überlagerung aller Lärmemissionen aus der Summe von Gewerbelärm und Verkehrslärm unterhalb des sog. "Sanierungswerts" des Straßenbaulastträgers für Bundesstraßen in Kerngebieten von 72 dB(A) tagsüber und 62 dB(A) nachts liegen.

## **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. Besondere Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung sowie für Werbeanlagen definiert.

## **7.0 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 12.176 m<sup>2</sup> (100,0 %)

---

davon: Kerngebiet (MK)	ca. 9.508 m <sup>2</sup> ( 78,1 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.668 m <sup>2</sup> ( 21,9 %)

## 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Investor des Projektes „Sedelhöfe“ getragen.