

Planbereich	Plan-Nr.
<b>141.2</b>	<b>25</b>

Stadt Ulm      Stadtteil Westen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Kässbohrerstraße 18 + 20“**

### **Begründung**

Vorentwurf

Ulm, 14.10.2014

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

## 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 Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. 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 FIDES Projekt GmbH, Ulm, beabsichtigt an der Kässbohrerstraße den Umbau und die Neuerrichtung von mischgenutzten Gebäuden für überwiegend Wohnen mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung.

Die FIDES Projekt GmbH ist Eigentümerin der Grundstücke Kässbohrerstraße 16, 18 und 20 (Ecke Bauhoferstraße/Kässbohrerstraße). Bei der Bestandsbebauung auf diesen Grundstücken handelt es sich um ehemals überwiegend gewerblich genutzte Gebäude.

Vorgesehen sind insgesamt ca. 90 Einheiten, größtenteils als Wohneinheiten, z. T. ergänzt um Büros sowie geschäfts- oder kleingewerbliche Einheiten / nicht störendes Gewerbe. Die Umstrukturierung des gesamten Areals ist in Bauabschnitte (BA) gegliedert, wobei Bauabschnitt 1 (BA 1) mit Umnutzung von Gewerbe in 40 Wohnungen und Kleingewerbe) außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes liegt (Kässbohrerstraße 16). Der Umbau im BA 1 hat bereits begonnen, die Fertigstellung ist für April 2015 beabsichtigt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen Baumaßnahmen der Bauabschnitte 2 – 4 wie folgt:

- BA 2: Umbau und Aufstockung ehemalige Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) mit Schaffung von ca. 25 – 30 Wohnungen mit Loftcharakter und Erhalt und Aufwertung des Vorplatzes zur Kässbohrerstraße
- BA 3: Abriss des vorderen Gebäudes Kässbohrerstraße 18 mit Erstellung einer Tiefgarage im Hofbereich mit Anschluss an die bestehende Tiefgarage unter der ehemaligen Kässbohrer-Kantine sowie Begrünung des Hofbereichs auf der Decke der Tiefgarage. Ein auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 18 bestehendes Bürogebäude (außerhalb Geltungsbereich) soll erhalten bleiben. Die neue Tiefgarage soll bis an das östliche Gebäude auf Grundstück Kässbohrerstraße 18 herangezogen werden.
- BA 4: Neubau eines Wohngebäudes parallel zur Kässbohrerstraße in der Flucht von Haus Kässbohrerstraße 16. Durch diese Schließung im Planareal entsteht ein Innenhof.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 141.2/9 und Nr. 141.2/17. Die angestrebten Um- und Neubaumaßnahmen im westlichen Teil des Grundstücks Kässbohrerstraße 18 sowie des Grundstücks Kässbohrerstraße 20 können nicht mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Weststadt II, das gemäß Rahmenplan die Umwandlung des gesamten Gebietes zwischen Großer Blau im Norden, Kässbohrerstraße im Westen,

Bauhoferstraße im Süden und Lindenstraße im Osten von gewerblicher Nutzung in Wohnen vorsieht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die Grundlage für Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Ziele der Sanierung Weststadt II.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert gemäß Rahmenplanung der Sanierung die angestrebte höhere Nutzungsdichte mit Wohnen.

Als Grundlage für das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzende Umstrukturierungs- und Nachnutzungskonzept wurde vom Projektträger Fides Projekt GmbH ein Masterplan vom 29.01.2014 vorgelegt. Danach soll die o. g. Bebauung entstehen. Die Entwicklung und Vermarktung erfolgt durch die Fides Projekt GmbH, Ulm.

## 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 m<sup>2</sup> (konkret 3.795 m<sup>2</sup>). 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.

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende örtliche Verkehrsfläche der Kässbohrerstraße, über die das Plangebiet erschlossen ist.

## 2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Plan Nr. 141.2/9 gen. am 27.01.1925 Nr. 97
- Plan Nr. 141.2/17 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 10.11.1967 Nr. I5HO-2210-412-Ulm

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hebt die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Überschneidungsbereich auf.

## 3. Planungsvorgaben

In seiner Sitzung am 16. November 2011 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ als Satzung beschlossen (vgl. GD 335/11). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebietes.

Für diesen Bereich wird insbesondere folgendes räumlich konkretisiertes Ziel verfolgt: Umwandlung der gewerbliche Nutzung in mittel-/langfristige Wohnnutzung. Darüber hinaus ist die Umgestaltung der Kässbohrerstraße mit Aufwertung für den Fußgänger- und Radverkehr beabsichtigt.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen diesen Sanierungszielen. Das Vorhaben wurde aus dem der Sanierungssatzung zugrundeliegenden Städtebaulichen Rahmenplan „Weststadt II“ vom 28.09.2010 entwickelt.

## 4. Angaben zum Bestand

### 4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weststadt und grenzt an den als städtische Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität gestalteten Bereich entlang der Großen Blau. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im Norden befindet sich das leerstehende, zweigeschossige Flachdachgebäude der ehemaligen Kässbohrer-Kantine (Flurstück Nr. 1662/6, Gem. Weststadt.). Im Süden auf Flurstück Nr. 1662/5, Gem. Weststadt besteht ein als Büro und Wohngebäude genutztes Satteldachgebäude mit 3 Geschossen, wovon das oberste im Dachgeschoss liegt (Oberlin-Haus, teilweise gemietet von Stadt Ulm).

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von ca. 480 m ü. NN. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.795 m<sup>2</sup> auf. Die Grundstücke sind im Besitz eines einzelnen Eigentümers, der der Träger der geplanten Bauvorhaben ist.

### 4.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- nördlich liegt die innerstädtische Grünfläche entlang der Großen Blau mit Spielplatzflächen, Wiesen und wertvollem Baumbestand.
- westlich grenzt das Betriebsareal der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) mit einem 5-geschossigen Bürokomplex mit Flachdach sowie der Zufahrt zum Betriebshof an.
- südlich und östlich grenzt die Bebauung entlang der Bauhoferstraße mit geschlossener Wohn- und gemischter Bebauung an.
- östlich auf Flurstück Nr. 1662/5, Gem. Weststadt besteht ein 4-geschossiges Bürogebäude mit Flachdach.
- die Kässbohrerstraße ist als Stichstraße ausgebaut. Im Nordwesten befindet sich als Verlängerung der Kässbohrerstraße ein Fuß- und Radweg, der die Große Blau überquert und damit eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zu den Versorgungseinrichtungen entlang der Blaubeurer Straße darstellt.

### 4.3 Planungsvorhaben in der Umgebung

Westlich des Plangebietes beabsichtigen die SWU die Neugestaltung ihres Betriebsareals. U. a. ist die Erweiterung eines Straßenbahndepots beabsichtigt. Dies steht im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Neubau der Straßenbahnlinie 2. Ein entsprechender Planfeststellungsbescheid liegt vor. Aktuell sind aufgrund geänderter Betriebserfordernisse, z. B. Zu- und Abfahrten ÖPNV-Busse, Streufahrzeuge im Wintereinsatz über die Kässbohrerstraße Änderungen an der Planfeststellung vorgesehen. Die Einreichung eines Antrags zur Änderung der bestehenden Planfeststellung zur Erweiterung des Betriebshofes ist im Herbst 2014 beabsichtigt. In diesem Zuge soll auch eine Änderung der Straßenraumgestaltung der Kässbohrerstraße erfolgen.

Das im Osten des Flurstückes Nr. 1662/5, Gem. Weststadt befindliche Bürogebäude ist zum Erhalt vorgesehen. Auf diesem gleichen Grundstück ist westlich der Neubau samt Innenhof vorgesehen.

## 5. Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan greift die Inhalte der vorgenannten Rahmenplanung der Stadtsanierung auf. Er schafft die Voraussetzungen für eine attraktive und verdichtete städtische Wohnbebauung, für die in Ulm eine hohe Nachfrage besteht.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurden verschiedene Planunterlagen erstellt, die als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) in den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet sind. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter konkretisiert. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Entsprechend des beengten Flächenangebotes und dem Ziel der Nachverdichtung mit einer stadtdäquaten Baudichte sind die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben nach Errichtung aller Bauabschnitte überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen. Das Flächenpotenzial im Blockinneren steht dann für eine das Wohnumfeld aufwertende Freiraumgestaltung, wie z. B. Platzgestaltung, grüner Innenhof, zur Verfügung.

Das Vorhaben dient der Aufwertung und Revitalisierung des im Bestand teilweise leerstehenden Quartiers und stärkt die städtische Wohnfunktion.

## 6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Lage des Plangebietes mit überwiegend Wohnnutzung im Osten sowie gewerblich-industrieller Nutzung im Westen, Südwesten und südlich der Bauhoferstraße (SWU-Betriebsgelände, Firma Thales Deutschland GmbH (ehemals AEG-Telefunken Röhrenwerk)).

Die neue Mischgebietsstruktur fügt sich in die Umgebung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenplanung wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i. S. d. § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Die im Mischgebiet als Ausnahmen zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht mit dem Ziel eines städtischen gemischt genutzten Quartiers mit überwiegend Wohnfunktion und untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerblicher Nutzung vereinbar und würden Störungen hervorrufen.

Dies dient insbesondere auch zum Schutz der Nachbarschaft und berücksichtigt die beengten Grundstücksverhältnisse. Für heute übliche 24-Stunden-Betriebe von Tankstellen und Vergnügungsstätten bestehen in der Innenstadt bzw. in sonstigen städtischen Lagen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Im Vergnügungsstättenkonzept der

Stadt Ulm, dass der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat, ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse in gemischt genutzten Gebieten mit überwiegender Wohnfunktion und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über folgende Regelungen (vgl. Planzeichnung):

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximale Gebäudehöhen, Festsetzung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine stadtdäquate und an die Umgebung angepasste hohe Dichte erreicht wird.

Das Gebiet gehört zu den historisch bereits seit vielen Jahrzehnten bebauten Gebieten im Übergang zwischen überwiegender Wohnnutzung im Osten und gewerblich-industrieller Nutzung im Westen. Entsprechend sind bereits im Bestand im Plangebiet bzw. seiner Umgebung häufig die 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 umgebenden Bebauung die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten (z. B. Obergrenze max. Geschossfläche). Nach § 17 Abs. 3 BauNVO kann dies in Gebieten erfolgen, 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 der angestrebten verdichteten Geschosswohnungsbauweise 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 überwiegende Wohnnutzung mit untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerbliche Nutzung errichtet werden kann.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhabenplan. Zwei Baufelder gruppieren sich um einen Innenhof.

## 6.4 Dachgestaltung

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten und Solaranlagen sind zulässig.

## 6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen.

In dem zum Umbau vorgesehenen Gebäude Kässbohrerstraße 20 bestehen Garagengeschosse, die u. a. auch als Tiefgarage mit Zufahrt auf der Südseite des Gebäudes genutzt sind. Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist überwiegend im Bestand von Tiefgaragen bzw. neugeplanten Tiefgaragen zu erbringen.

Für nachfolgende Planungen wird darauf verwiesen, dass Tiefgaragenein- und ausfahrten im Interesse der Verkehrssicherheit so gestaltet werden müssen, dass Kraftfahrer beim Verlassen der Tiefgarage gute Sichtverhältnisse auf die öffentliche Verkehrsfläche der Kässbohrerstraße haben müssen, da über diese eine Hauptfuß- und -radwegeverbindung zwischen Weststadt und Blaubeurer Straße besteht.

Das Plangebiet liegt in ca. 400 m Entfernung vom Knotenpunkt Söflinger Straße/Wagnerstraße (Theodor-Heuss-Platz, ehemals Westplatz), wo Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Straßenbahnlinie, Bus) liegen. Entsprechend besitzt das Plangebiet eine sehr hohe Erschließungsqualität für Fußgänger und Radfahrer.

## **6.6 Immissionsschutz Gewerbelärm**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe bzw. der Betriebshof der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU). Entsprechend ist im Plangebiet mit Gewerbelärmimmissionen zu rechnen. Für den Bebauungsplan wird ein Schallgutachten Gewerbelärm diese Immissionen ermitteln, bewerten und ggf. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen empfehlen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens Gewerbelärm werden zu einem späteren Zeitpunkt in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

## **6.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig versiegelt durch Gebäude, Hofflächen und Zufahrten.

Die im Plangebiet existierenden Laubbäume können aufgrund ihres Zustandes bzw. der erforderlichen Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Im Rahmen der Um- und Neugestaltung erfolgen Neupflanzungen von 18 Bäumen. Im südlichen Teil sowie entlang der Kässbohrerstraße werden Alleen (alleeartige Bepflanzungen mit Hochstämmen) ausgebildet um das Grundstück einzufassen. Im nördlichen und östlichen Bereich fassen vereinzelter Baumpflanzungen das Flurstück ein und bilden im Norden einen fließenden Übergang zum Bereich des Blau-Grünzugs als grünen Rand.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Auflagenstärke von pflanzfähigem Substrat getroffen.

## **6.8 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits dicht bebautes Stadtgebiet 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 Arten-

schutzes 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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist so weit wie möglich zu versickern.

Das Flurstück 1662/5 ist in der Kartierung der Altlastenverdachtsflächen aufgenommen. Die genauen Untersuchung und die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

### 6.11 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.

### 6.12 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> (hier konkret 3.795 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.

Der Belang des Hochwasserschutzes, wie z. B. die Lage des Überschwemmungsgebietes, wird in der laufenden Planung eingearbeitet.

### 6.13 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	3.795 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
	davon: Mischgebiet (MI)	3.795 m <sup>2</sup>	(100,0 %)

## 7.2 Maximale Grundfläche

Max. Fläche MI mit max. GRZ 0,6

$$\Rightarrow 3.795 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 2.277 \text{ m}^2$$

## 7.3 Maximale Geschossfläche

Max. Fläche MI mit max. GFZ 1,9

$$\Rightarrow 3.795 \text{ m}^2 \times 1,9 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 7.211 \text{ m}^2$$

## 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.