

Planbereich	Plan Nr.
142	37

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nördliches Dichterviertel – Teil I Kleiststraße"

Begründung

Ulm, 15.12.2015

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der Anpassung an die geänderte Darstellung als gemischte Baufläche angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde ursprünglich von der Fa. Wagner und Hefeke genutzt. Die Fa. MultiSpace 13 GmbH & Co. KG Ulm hat das Grundstück im Februar 2014 erworben und beabsichtigt, als Vorhabenträger das Areal neu zu gestalten.

Als Grundlage für die Neubebauung dient der städtebauliche Rahmenplan "Dichterviertel Nord" des Büros Böhm, Benfer, Zahiri, welcher auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs aufbaut und am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14).

Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude werden abgerissen und durch einen geschlossenen Baublock mit Wohnungen, einem Gastronomiebetrieb, einem Hotel sowie Büronutzungen neu bebaut.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/27, in Kraft getreten am 23.08.1962 und Nr. 142/33, in Kraft getreten am 17.08.1967. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mehr mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und zukünftige Bebauung gewährleisten soll.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren nach § 3 BauGB durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und dem Hindenburgring. Es umfasst dabei den nördlichen Bereich zwischen Kleiststraße/Mörrikestraße und dem Glacispark.

Das Grundstück ist mit Ausnahme von einzelnen Baumpflanzungen vollständig versiegelt und mit den brach liegenden Gebäuden der ehemaligen Fa. Wagner und Hefeke bebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt derzeit von der Kleiststraße bzw. der Inneren Wallstraße aus.

Unmittelbar angrenzend besteht im Norden eine 4-geschossige Wohnbebauung mit einer Satteldachausbildung. Im Süden und Osten grenzt zwischen Kleiststraße und Schillerstraße eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe mit 1- bis 3-geschossigen Gebäuden an, meist mit einer Satteldachausbildung. Im Westen schließen die Grünflächen des Glacisparcs an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 610 und 611/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 614 (Kleiststraße), der Nr. 622 (Mörrikestraße) und Nr. 3040 (Innere Wallstraße / Glacispark). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. im Eigentum der Stadt Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.079 m² auf.

4. Übergeordnete Planungsziele

Im Jahr 2007 wurde das Dichterviertel als Teil des Sanierungsgebietes Weststadt festgelegt und 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossen.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet "Dichterviertel" insbesondere die nachstehende Sanierungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Dichterviertels und Umbau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung
- Bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtquartieren
- Optimierung der Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes
- Verbesserung des Freiflächenangebotes
- Aufwertung und Erlebarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen
- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Schaffung eines Lärmschutzes entlang der B 10

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Sanierungszielen. Das Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Dichterviertel Nord" entwickelt.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Ein Kernziel des Rahmenplans lautet "Bauen auf der Parzelle", was bedeutet, dass innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen sollen, die mit unterschiedlicher Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt des Gebiets beitragen. Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes und der Gestaltung werden Wettbewerbe/Gutachterverfahren ausgelobt oder der Gestaltungsbeirat eingeschaltet, mit dem Fokus, eine ansprechende Architektur in den Zusammenhang der Blockstruktur zu bringen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans "Dichterviertel Nord" wurde vom Architekturbüro Steinhoff / Haehnel, Stuttgart, in Zusammenarbeit mit dem mobilen Gestaltungsbeirat der Architektenkammer, der zweimal tagte, eine Planung für ein Hotel mit Büronutzung im Norden und eine Wohnbebauung im Osten geplant (Abschnitte A+D). In einer Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf des Architekturbüros Ruoff, Böblingen, ausgewählt, das südliche Gebäude am Stadtplatz sowie einen preisgünstigen Wohnbau im Westen des Baublocks (Abschnitte B+C) zu bearbeiten. Die Entwürfe und deren Realisierung dienen als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Bereich des Abschnitts D ist ein Baukörper mit 7 Vollgeschossen (5 Normalgeschosse sowie 2 Staffelgeschosse) mit einer Hotel- sowie Büronutzung in den Staffelgeschossen geplant.

Parallel zur Kleiststraße (Abschnitt A und Abschnitt B) ist eine 5-geschossige Wohnbebauung (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) mit Eigentumswohnungen vorgesehen, die im Erdgeschoss, orientiert zum neu entstehenden Stadtplatz hin, einen Gastronomiebetrieb beinhaltet.

Im Bereich des Abschnitts C sollen ebenfalls auf 5 Geschossen (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) preisgünstige Mietwohnungen errichtet werden.

Die Höhenentwicklung ist beim 7-geschossigen Gebäudeteilen (Abschnitt D) mit ca. 24,20 m vorgesehen. Die 6-geschossigen Gebäudeteile sind mit ca. 18,5 m Höhe geplant.

Insgesamt sind ca. 74 Wohneinheiten (davon ca. 20 WE für preisgünstiges Wohnen) vorgesehen. Die Baukörper sollen einheitlich eine Flachdachausbildung und mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die erforderlichen Stell-

plätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 173 Stellplätzen bereitgestellt, die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Kleiststraße.

Durch den winklig zulaufenden Baublock im Süden entsteht eine Freifläche, der durch Baumpflanzungen sowie eine entsprechende Möblierung als urbaner Stadtplatz gestaltet werden soll.

Um eine bessere fußläufige Anbindung des Quartiers zu erreichen, erfolgt im Westen eine Verknüpfung mit dem überörtlichen Fuß- und Radwegenetz im Anschluss an den Glacispark.

Mit der Neubebauung soll die städtebaulich unbefriedigende Situation aufgewertet und eine dem innerstädtischen Standort angemessene qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung des Quartiers durch die gemischte Nutzung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie öffentliche Auslegung) gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.079 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde in Abstimmung mit der Sanierungstreuhand Ulm sowie der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht festgelegt, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren für die Abschnitte B+C ein Gestaltungswettbewerb (Mehrfachbeauftragung) durchgeführt wird bzw. bei der Planung von Abschnitt A+D der Gestaltungsbeirat hinzugezogen wird.

Hierzu wurde parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Abschnitte B+C eine Mehrfachbeauftragung mit 5 teilnehmenden Büros durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Ruoff Architekten, Böblingen zur weiteren Bearbeitung ausgewählt und als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diese beiden Teilbereiche herangezogen.

Die Planung der Abschnitte A+D wurde in zwei Sitzungen mit dem mobilen Gestaltungsbeirat der Architektenkammer abgestimmt und die überarbeitete Planung des Büros Steinhoff / Haehnel Architekten GmbH, Stuttgart, ebenfalls in den Bebauungsplan sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne übernommen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage sowie der Nutzung des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt präzisiert:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe

Die nicht zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie mit dem innerstädtischen Wohn- und Büroquartier nicht vereinbar sind und Störungen hervorrufen können. Die als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen in diesem Bereich führen. Für diese Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

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 die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die städtebauliche Absicht begründet, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer gemeinsamen Tiefgaragen weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Des Weiteren kann durch die Überschreitung dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Geschossigkeit wird differenziert nach den jeweilig geplanten Baukörpern festgesetzt. Zulässig sind dabei maximal 7 Vollgeschosse (5 Normalgeschosse und 2 Staffelgeschosse (V+2S)) im Bereich des Hotels (Abschnitt D) sowie 5 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss im Bereich der Wohnnutzung (Abschnitte A-C).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind im Bereich der 7-geschossigen Baukörper auf 503,20 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 23,90 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die 6-geschossigen Gebäudeteile sind mit 499,0 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 20,0 m (6-geschossige Gebäudeteile) über dem Niveau der Verkehrsfläche der Kleiststraße. Die Differenz von ca. 1,0 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorge-

sehen, da das Gelände nicht flach ist und Anpassungen der Fußbodenhöhen (EFH) ermöglicht werden sollen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird entsprechend der Bestandsbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt. Durch die festgesetzten Baulinien an den Außenseiten des Baublocks kann gewährleistet werden, dass die im Rahmenplan "Dichterviertel Nord" vorgeschlagenen Raumkanten umgesetzt werden. Die jeweiligen Vor- und Rücksprünge werden verbindlich im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie des Durchführungsvertrages geklärt.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur nördlich und östlich gelegenen Bebauung im Bereich der Mörikestraße und der Kleiststraße. Zur Sicherstellung der städtebaulich beabsichtigten, dichten Bebauung wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass innerhalb der

Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Unterschreitung Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig ist. der Abstandsflächen nach § 5 LBO knüpft, können mit dem Projekt erfüllt werden. Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen,

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zu Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 1 sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich inmitten der dicht bebauten Ulmer Innenstadt. Das Projekt orientiert sich an der geschlossenen Bauweise der historischen Gassenstruktur mit klaren Raumkanten und schmalen Straßenquerschnitten.

Die Voraussetzungen aus Nr. 2 sind ebenfalls gegeben: Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Zwar sind für die Fassade der Nachbarbebauung des nördlich gelegenen Grundstückes gewisse Einschränkungen des Lichteinfalls zu erwarten; diese halten sich jedoch in einem für vergleichbare Quartiere in innenstädtischer Lage üblichen und vertretbaren Rahmen. Belichtung und Belüftung bleiben in ausreichendem Maße gewährleistet, der Mindestbrandschutzabstand ist eingehalten. Da es sich um eine temporäre städtebauliche Situation handelt, die in absehbarer Zeit einer weiteren Neuordnung weicht, werden die nachbarlichen Belange nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 3 sind hier nicht relevant.

Die Auskragung des Daches von Bauteil D (Hotel) im 6. OG kann nach § 9 Abs. 2 BauGB nur dann realisiert werden, wenn bis dahin die vorgesehene Umstrukturierung des Dichterviertels weiter vorangeschritten ist und die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, wie etwa durch den Abbruch der Gebäude Mörikestr. 10+12.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Kleist- sowie der Mörikestraße.

Durch den stumpfwinklig zulaufenden Baublock im Süden entsteht ein öffentlicher Stadtplatz, der durch Baumpflanzungen sowie eine entsprechende Möblierung als urbaner Stadtplatz gestaltet werden soll.

Die nordwestliche Verkehrsfläche entlang des Hotels / Büronutzung (Abschnitt D) wird als Fuß- und Radweg ausgebildet und so vom motorisierten Verkehr frei gehalten. Die Verknüpfung mit dem überörtlichen Fuß- und Radwegenetz erfolgt im Bereich des Glacisparks.

Entsprechend erfolgt die Andienung des Hotels und der Büronutzung (Abschnitt D) über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich von Südwesten aus.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt ca. 173 Stellplätzen auf zwei Ebenen bereitgestellt. Für das Hotel sind ca. 60 Stellplätze vorgesehen. Im südlichen und nordwestlichen Bereich des Baublocks wird im Bereich der Abschnitte C+D die Tiefgarage unter der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Fahrgasse hindurchgeführt und an das zukünftig südlich anschließende Baufeld angebunden. Außerdem werden Keller- und Technikräume unter den zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, da sie in der zweigeschossigen Tiefgarage unter dem Baublock nicht unterzubringen sind. Das südlich angrenzende Baufeld, an das die Unterbauung angrenzt, ist teilweise ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin, dieser Baublock soll in einem weiteren Bauabschnitt realisiert werden, sobald die liegenschaftlichen Verhandlungen mit dem anderen Eigentümer abgeschlossen sind. Die Unterbaurechte für die öffentlichen Flächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7.5 Infrastrukturversorgung

Die vorhandene Infrastruktur wurde im Verfahren geprüft. Zur Versorgung des Plangebietes sind notwendige Umverlegungen von Versorgungsleitungen notwendig. Die Leitungen der FUG, die teilweise unter dem Gebäudeteil D zu liegen kämen, werden in den Straßenraum verlegt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

7.6 Immissionsschutz

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Blaubeurer Tors, an dem sich die stark befahrenen Bundesstraßen B 10 (Hindenburgring), B 19 (Ludwig-Erhard-Brücke) und B 28 (Blaubeurer Straße) kreuzen. In Bezug auf die Lärmeinwirkungen im Plangebiet ist dabei insbesondere der Hindenburgring (B 10) im Bereich Blaubeurer Tor mit rund 43.000 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von 8 % zu nennen. Auch die nur etwa 30 m vom Plangebiet liegende Abfahrt vom Hindenburgring Richtung Blaubeurer Tor mit 11.000 Kfz/24h und der südliche Teil des Kreisverkehrs Blaubeurer Tor mit etwa 18.000 Kfz/24h tragen maßgeblich zum Verkehrslärm im Plangebiet bei.

In etwa 250 m Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof Ulm an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen: die Strecken 4700 nach Stuttgart (Filstalbahn), 4540 nach Sigmaringen (Donautalbahn) und 4760 nach Aalen (Brenzbahn). Auf der Strecke 4500 (4760) verkehren zukünftig (2025) 121 Züge am Tag, darunter 11 Güterzüge, und 14 Züge in der Nacht, darunter 4 Güterzüge. Auf der Strecke 4540 verkehren 82 e 4541 verkehren 14 Güterzüge am Tag und 9 Güterzüge in der Nacht. Auf der Strecke 4700 veZüge am Tag, darunter 7 Güterzüge, und 5 Züge in der Nacht, darunter 1 Güterzug. Auf der Streckrkehren 150 Züge am Tag, darunter 53 Güterzüge, und 54 Züge in der Nacht, darunter 42 Güterzüge.

Das Plangebiet wird als MI ausgewiesen. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche betragen demnach 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-1015-7414/04 der ACCON GmbH vom 16.10.2015) wurde gezeigt, dass das Plangebiet stark von Verkehrslärm belastet ist. Tags wird der Orientierungswert an den Nordwest- und Südwestfassaden des geplanten Gebäudekomplexes um bis zu 9 dB(A) überschritten. Nachts wird er am Bauteil D um bis zu 12 dB(A) überschritten, an den übrigen Außenfassaden um bis zu 9 dB(A) und an den Fassaden zum Innenhof um bis zu 2 dB(A). Es gibt aber auch Fassaden in den unteren Geschossen an der Ostseite und im Innenhof, an denen die Orientierungswerte deutlich unterschritten werden und die sogar das Schutzniveau eines WA und teilweise eines WR aufweisen. Hauptverursacher für die hohen Pegel sind an den westlichen Fassadenseiten insbesondere der Hindenburgring (B 10), die nur etwa 30 m vom Plangebiet liegende Abfahrt vom Hindenburgring Richtung Blaubeurer Tor und der südliche Teil des Kreisverkehrs Blaubeurer Tor. Für östliche Fassadenseiten sind die Bahnstrecken 4500, 4541 und insbesondere 4700 zu nennen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebiets sind jedoch im vorliegenden Fall nicht möglich. Zwischen Hindenburgring und Bebauung sind aus Platzgründen und städtebaulichen Gründen keine größeren Lärmschutzanlagen möglich. Lärmschutzwände mit städtebaulich verträglichen Höhen von 3 m wären für den größten Teil der bis zu 6-geschossigen Bebauung wirkungslos. Geschwindigkeitsbegrenzungen oder lärmarme Fahrbahnbeläge sind zwar grundsätzlich denkbar, aber im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht umsetzbar.

Effektiver Lärmschutz gegen Schienenverkehrslärm ergäbe sich mit Lärmschutzwänden im Gleisbereich. Derartige Maßnahmen können jedoch nur von der DB umgesetzt werden und sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten. Lärmschutzwände zwischen Schillerstraße und Bahngelände (also auf Grundstücken der Stadt Ulm) sind wegen des großen Abstands zu den Gleisen der o. g. Strecken ineffektiv und darüber hinaus im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht umsetzbar.

Passiver Schallschutz

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend sind oder nicht im Einflussbereich des Plangebiets liegen, müssen gesunde Wohnverhältnisse durch passiven Schallschutz sichergestellt werden (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Der erforderliche passive Schallschutz ergibt sich VDI 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen werden häufig anhand der DIN 4109 bemessen. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Gebäudehülle ergibt sich demnach aus der Höhe des Lärmpegels am Tag an der entsprechenden Fassade und aus der Art der Nutzung im betroffenen Raum (z.B. Hotel, Wohnung, Büro). Im vorliegenden Fall wird jedoch die VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" als Planungsgrundlage empfohlen. Sie berücksichtigt die höhere Schutzbedürftigkeit in der Nacht explizit, was insbesondere in den Fällen fachgerecht ist, in denen der Beurteilungspegel in der Nacht nicht wesentlich unter dem des Tags liegt. Dieser Fall tritt z. B. an stark befahrenen Güterzugstrecken auf, also auch im hier untersuchten Gebiet. Darüber hinaus wird zwischen der Tag- und Nachtnutzung von Räumen (Büroräume und Wohnräume; Schlafräume) sowie zwischen drei verschiedenen Schutzniveaus bei Büronutzungen unterschieden und das Geräuschspektrum der konkreten Verkehrssituation berücksichtigt. Wegen dieser differenzierten Betrachtungsweise ist allerdings im Bebauungsplan auch keine Angabe eines Lärmpegelbereichs (als Einzahlwert) möglich. Stattdessen werden die Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht angegeben werden.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können dem Gutachten entnommen werden. Dort ist jedoch nur der ungünstigste Wert über alle Stockwerke eines Fassadenabschnitts pauschal angegeben. Sie können jedoch auch der Schalltechnischen Untersuchung zum Be-

bauungsplan (Bericht ACB-1015-7414/04 der ACCON GmbH vom 16.10.2015) entnommen werden. Dort finden sich stockwerksscharfe Angaben in Fassadenabschnitten von höchstens 5 m. Schließlich können sie auch auf Basis anderer qualifizierter Gutachten ermittelt werden, die z. B. eine zum Zeitpunkt der dann vorliegenden Untersuchung eine aktualisierte bauliche oder verkehrliche Situation berücksichtigen.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hotelzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Veränderung der Lärmsituation in der Nachbarschaft

Durch den Neubau eines Gebäudekomplexes in der vorliegenden Größenordnung kann sich die Lärmsituation in dessen Nachbarschaft ändern. Wenn die geplante Bebauung wie im vorliegenden Fall höher und ausgedehnter ist als die bestehende Bebauung, kann es fallweise zu einer Lärmmin- derung durch bessere Abschirmung kommen oder zu einer Erhöhung des Lärms durch zusätzliche Reflexionsflächen.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-1015-7414/04 der ACCON GmbH vom 16.10.2015) wurde gezeigt, dass im Großteil der Nachbarschaft eine Lärmmin- derung auftritt. Sie kann bis zu 10 dB(A) tags bzw. 8 dB(A) nachts betragen (Mörikestraße 11). Als Grund kann hier die Abschirmung der Straßenverkehrsgeräusche durch das geplante Gebäude ge- nannt werden.

An einigen Stellen kommt es zu einer Lärmerhöhung. Sie beträgt jedoch höchstens 2 dB(A). Hier ist vor allem die Reflexion von Straßengeräuschen am geplanten Gebäude in Richtung Mörikestraße zu nennen. An vielen von einer Erhöhung des Lärms betroffenen Gebäuden liegt der Beurteilungspegel heute und zukünftig unter den Orientierungswerten eines MI, und ist daher unkritisch.

An anderen von einer Erhöhung des Lärms betroffenen Gebäuden liegen die Beurteilungspegel heute oder zukünftig über den Orientierungswerten eines MI. An der Westfassade der Mörikestraße 12, an der Mörikestraße 6 und 9/1 wird der Orientierungswert zwar um bis zu 11 dB(A) überschrit- ten, jedoch ist die Pegelerhöhung mit höchstens 0,3 dB(A) marginal. An der Südfassade der Mörike- straße 12 wird der Beurteilungspegel tags um 1,6 bis 1,8 dB(A) erhöht und der Orientierungswert eines MI wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts liegt die Erhöhung zwischen 0,1 und 1,4 dB(A) und der Orientierungswert eines MI wird um bis zu 9 dB(A) überschritten.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet umfasst einen im Bestand vollständig überbauten Baublock.

Im Bereich des neu geplanten, öffentlichen "Stadtplatzes" sind drei Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation wie z.B. Ein- und Ausfahrten oder Fußwegeverbindungen verschoben werden. Es wird besonderer Wert auf die Qualität des Frei- raumkonzeptes gelegt, auf dessen Grundlage sich die Baumart und - qualität sowie die Standorte entscheiden werden.

7.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchge- führt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.079 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Um- weltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit 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 sind ebenfalls nicht er- forderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1

Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

7.9 Spezieller Artenschutz

Im Bebauungsplan sind die speziellen artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 (1) BNatSchG laut Gutachten vom Bio-Büro Schreiber mit Stand vom 14.09.2015 grundsätzlich unproblematisch, insbesondere da der Gebäudeabbruch im Winter erfolgt. Die Fällung von Gehölzen und der Abriss der Gebäude ist nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind in Verbindung mit einem Monitoring durchzuführen. Das Bio-Büro Schreiber ist mit der ökologischen Baubegleitung sowie der Umsetzung und dem Monitoring (5-10 Jahre) der Maßnahmen beauftragt. Es sind im räumlichen Zusammenhang, z.B. an den Gebäuden oder im Glacis, künstliche Nisthilfen für Vögel (je 5 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) sowie 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Großbäume nach Möglichkeit so weit als möglich zu erhalten (ggf. durch Schutz und Wurzelmatte), nicht nur aus Artenschutzsicht, sondern auch aus klein-klimatischen und optischen Gründen. Um die städtebaulich gewünschte Grundform des Baublocks umsetzen zu können werden im Vorfeld ca. 15 Bäume im geschützten Grünbestand im Glacis gefällt. Im Rahmen der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen sind diese zu entfernenden Großbäume hinsichtlich Höhlen, Spalten u.ä. zu überprüfen. Die ökologische Baubegleitung in Form des Gutachters hat diesen Vorgang zu beobachten, die zu fällenden Bäume zu inspizieren und bei vorgefundenem Befund entsprechende Maßnahmen und das Monitoring zu veranlassen, in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Umgrenzung des geschützten Grünbestandes wird in diesem Bereich angepasst.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung und die Unterbringung der Müllbehälter definiert. Die Flächen für Werbeanlagen im Bauteil D (Hotel) werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und in gesonderten Bauanträgen detailliert festgesetzt.

7.10 Hinweise

In den Hinweisen wird auf mögliche Funde im Bereich Denkmalpflege, den ressourcenschonenden Umgang mit Mutterboden, mögliche Munitionsaltlasten und vorhandene Bodenverunreinigungen hingewiesen.

Der Altstandort 03194 "Innere Wallstraße 42, 42/1 und 44" liegt im Geltungsbereich und ist mit SU = Sanierungsuntersuchung bewertet. Auf dem Grundstück (ehemaliges Autohaus) sind Bodenverunreinigungen bekannt. Des Weiteren sind auch Verunreinigungen des Schichtwassers nicht auszuschließen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Grundwassermessstellen sind nur in Abstimmung mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu verschließen. Grundsätzlich sind die Messstellen zunächst zu erhalten und ggf. in den Neubau zu integrieren. Die entsprechenden Gutachten wurden erstellt, das Vorgehen muss im Zuge der Aushubmaßnahmen rechtzeitig mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 7.079 m ² (100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 3.954 m ² (55,9 %)
Verkehrsflächen	ca. 3.125 m ² (44,1 %)

8.2 Kosten Bebauungsplan

Die öffentlichen Flächen werden vom Vorhabenträger erstellt und an die Stadt übergeben. Durch das Vorhaben notwendige Anpassungen im Leitungsbestand werden bauseits getragen. Diese und weitere Punkte werden im Durchführungsvertrag geregelt, der zum Satzungsbeschluss vorliegt und Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

8.3 Liegenschaften

Zur Umsetzung des Vorhabens sind Grundstücksarrondierungen und Grundstückstausch notwendig. Der Vorhabenträger erhält im Norden zur Mörikestraße und nach Osten zu den Glacis- Anlagen Flächenanteile aus städtischem Eigentum, die zur Erstellung der städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans notwendig sind. Im Gegenzug tritt der Vorhabenträger Grundstücksflächen an die Stadt Ulm ab, die auf dessen Kosten als öffentliche, verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen hergestellt und umgewidmet werden.