



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	28.09.2016		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.12.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.12.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 382/16

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartenstr. 20" im Stadtteil Weststadt  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	14	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 5.1-5.14)
	9	Abwägung und Mehrf. der vorgebr. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden <b><u>nur digital</u></b>	(Anlage 6.1-6.9)
	12	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung <b><u>nur digital</u></b>	(Anlage 7.1-7.12)
	1	Artenschutzrechtliches Gutachten <b><u>nur digital</u></b>	(Anlage 8)
	1	Schalltechnisches Gutachten <b><u>nur digital</u></b>	(Anlage 9)
	1	Altlastentechnische Beurteilung <b><u>nur digital</u></b>	(Anlage 10)
	1	Rahmenplan "Bleichstraße-Gartenstraße"	(Anlage 11)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen <b><u>nur digital</u></b>	(Anlage 12)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gartenstraße 20" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße 20“ in der Fassung vom 15.10.2016 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 15.10.2016 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

#### 1.1. Vorhaben

Aufgrund der Initiative des Eigentümers, das Grundstück Gartenstraße 20, Flst.Nr. 588/7, neu zu bebauen, ergibt sich die Chance der städtebaulichen Neustrukturierung in einem Teilbereich der Gartenstraße. Dieses Vorhaben führt zudem zur Aufwertung des gesamten Gebäudeblocks zwischen Bleichstraße und Gartenstraße.

Durch den Abbruch der Nebengebäude entstehen neue Freiräume, die gestaltet werden können. Im Zusammenhang mit neu geordneter Parkierung und Pflanzung von Bäumen kann ein robuster städtischer Raum entstehen. Zudem bietet sich durch den Abbruch die langfristige Möglichkeit, eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit von der Gartenstraße bis zur Bleichstraße zu schaffen. Da sich die Grundstücke jedoch alle in Privatbesitz befinden stellt die Umsetzung eine freiwillige private Maßnahme dar, die von der Stadt nur unterstützend begleitet werden kann. Die ersten Gespräche wurden bereits geführt, ein Gelingen der Maßnahme ist aber nicht absehbar.

Zur Großen Blau hin soll der angrenzende Straßenraum der Gartenstraße zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden. Der hierdurch entstehende Stadtraum mit kleiner Platzsituation wird mit einem schwellenarmen Zugang zur Blau eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten. Der Vorhabenträger übergibt der Stadt private Fläche zur Verbesserung des öffentlichen Raumes. Diese Fläche liegt südlich des geplanten Gebäudes im Anschluss an die Gartenstraße und weitet den öffentlichen Raum auf. Die Realisierung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt nach Abschluss der Hochbaumaßnahme.

Außerdem stellt der Vorhabenträger auf seinem Grundstück im Hof eine Fläche zur Verfügung, auf der eine Doppelgarage für die Gartenstraße 12 errichtet werden kann. Die vorhandene Garage der Hausnr. 12 liegt bislang auf der Fläche der angestrebten Neugestaltung des öffentlichen Raumes und behindert die Zufahrt zum Hof. Die Eigentümer der Garage stimmen einer Verlagerung der Garage zu.

Somit bildet das Projekt Gartenstr. 20 den Auftakt zu einer umfassenden Umgestaltung des Gesamtblocks und setzt sich für eine Aufwertung in einem Umfang ein, der weit über den Umgriff der eigentlichen Maßnahme hinausgeht.

#### 1.2. Sanierungsziele

Die Fläche liegt im förmlichen Sanierungsgebiet "Dichterviertel". Ziele sind die Bildung klarer städtebaulicher Strukturen, die Optimierung der Wegeverbindungen, die Stärkung der Wohnnutzung im Quartier, die Stärkung und der Erhalt des Gewerbes sowie die Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität.

#### 1.3. Rahmenplan Gartenstraße/Bleichstraße

Durch den Wunsch des Eigentümers, die eingeschossigen Garagen und Nebengebäude der Gartenstraße 20 abzurechnen und das Gelände mit einem Gefüge aus Gewerbe und Wohnen aufzuwerten, ergeben sich für den gesamten Blockbereich und das Quartier neue Entwicklungsmöglichkeiten. Um das Einzelprojekt im Zusammenhang beurteilen und optimal einfügen zu können, wurde der Rahmenplan

"Bleichstraße-Gartenstraße" erstellt, der den Bereich zwischen Bleichstraße und Gartenstraße, dem Glacis im Westen und der Schillerstraße im Osten untersucht.

Ziel des Rahmenplans ist es die Lücken der Blockrandbebauung zu schließen, moderate Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten und die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Die privaten Freibereiche sollen geschützt und nicht einsehbar bleiben. Die im Blockinnenbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen erhalten und gestärkt sowie ergänzende Baufelder im räumlichen Kontext eingefügt werden.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes und einem konkreten Entwurf für den Gesamtblock wurde der Rahmenplan entsprechend weiter entwickelt.

## 2. Rechtsgrundlage

- a) § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, §12 Abs. 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGI. S.501).

## 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Das Flurstück Flst. Nr. 588/7 sowie Teilbereiche der Flurstücke Flst. Nr.593 und Flst. Nr.593/3 der Gemarkung Ulm, Weststadt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1.396 m<sup>2</sup>.

## 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt für dessen Geltungsbereich folgender bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 142/24"im Gebiet der Kleinen Blau-Schillerstraße, Großen Blau-Goethestraße, Bleichstraße-Innere Wallstraße", gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 08.03.1956 Nr. I 5 Ho-2206-60-Ulm/6.

## 5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt:

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 10.11.2015
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 47 vom 19.11.2015

- c) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 47 vom 19.11.2015
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.11.2015 bis einschließlich 30.12.2015. Hierbei frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und des Entwurfs der Begründung mit Datum vom 10.10.2015 bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
- e) Information des Bauherrn für die Nachbarschaft am 31.03.2016
- f) Information für die benachbarten Eigentümer über SAN/SUB am 24.05.2016
- g) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Umwelt, Bau vom 12.07.2016 zum Bebauungsplanentwurf vom 18.05.2016
- h) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29/53 vom 21.07.2016
- i) Informationsveranstaltung für die Bürger und benachbarten Eigentümer am 28.07.2016 im Landratsamt des Alb-Donau-Kreises
- j) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2016 bis einschließlich 02.09.2016. Hierbei öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Datum vom 18.05.2016 bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.

## 6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

### 6.1. Private Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 5 private Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen wurden weitestgehend von angrenzenden Eigentümern und Anwohnern vorgebracht und beziehen sich überwiegend auf die im Entwurf der Begründung als „halböffentliche Durchwegung“ bezeichnete Wegeverbindung von der Gartenstraße über den Blockinnenbereich bis zur Bleichstraße. Die angrenzenden Eigentümer verweisen darauf, dass sich der Blockinnenbereich in Privateigentum befindet und die bestehende Überfahrtsmöglichkeit lediglich durch ein Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert ist. Die Angrenzer erheben gegen eine öffentliche Durchwegung Einspruch, da Sie befürchten es könne hierdurch ein zusätzliches Aufkommen an Fahrverkehr entstehen. Diese Durchwegung durch den Block ist städtisches Ziel und soll gemäß der Sanierungsziele des Dichterviertels die Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes optimieren. Da die Durchwegung jedoch über private Grundstücke verläuft und das bestehende Geh- und Fahrrecht lediglich zugunsten der angrenzenden Anlieger, nicht aber zugunsten der Allgemeinheit, dinglich gesichert ist, kann die Fußwegeverbindung nur mit dem Einverständnis der Eigentümer umgesetzt werden. Die Bezeichnung "halböffentliche Durchwegung" wird durch die Formulierung "mögliche fußläufige Durchwegung" ersetzt und präzisiert.

Diese Durchwegung ist allerdings nicht Planungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie betrifft die Ziele des Rahmenplans, ist aber für das Vorhaben nicht relevant.

Desweiteren äußern die angrenzenden Eigentümer ihre Befürchtung, dass mit dem Vorhaben und den neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf Ihren Grundstücken im Blockinnenbereich entsteht. Grund für die Befürchtungen ist die Auffassung, dass die Erschließung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze über den Blockinnenbereich von der Bleichstraße aus erfolgt. Dem ist nicht so. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt von Süden her über die Gartenstraße. Die oberirdischen Stellplätze im Blockinnenbereich können ebenfalls von der Gartenstraße aus angefahren werden. Lediglich für die Zufahrt zu den ca. 5 oberirdischen Stellplätzen nördlich der neuen Baukörper wird eine teilweise Überfahung des nordöstlich angrenzenden Flurstücks Nr. 588/8 notwendig sein. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Blockinnenbereich auf Grund des Vorhabens nicht erhöht, sondern sich im Vergleich zur bestehenden Situation ggf. sogar verringert.

Die entsprechenden Textstellen der Begründung wurden überarbeitet und angepasst.

## 6.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Stadt Ulm - SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)

Die Einwendungen der TöBs beschränken sich auf Belange der Oberflächenentwässerung, der Altlastenbelastung, des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes:

- Oberflächenentwässerung:  
Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm weisen darauf hin, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden soll und das Niederschlagswasser direkt in die Blau einzuleiten ist. Entgegen der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 6.5) soll der dazu benötigte Regenwasserkanal über das südlich angrenzende städtische Grundstück vom Eigentümer bzw. Vorhabenträger als privater Kanal hergestellt und betrieben werden. Die Begründung wurde unter Punkt 6.4 entsprechend angepasst.
- Altlastenbelastung:  
Die Abteilung SUB V verweist auf den Altstandort Bleichstraße 1 der sich über einen Teil des Geltungsbereichs erstreckt. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevant bewertet. SUB V verweist, dass die Aushubmaßnahmen durch einen Sachverständigen zu überwachen sind und nach Abschluss der Aushubmaßnahmen ein Dokumentationsbericht vorzulegen ist.  
Der bereits aufgenommene Hinweis unter Ziffer 3.8 wird entsprechend überarbeitet.

- Hochwasserschutz:  
Das RP Tübingen – Referat für Raumordnung verweist erneut darauf, dass das Vorhaben bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (Pkt. 3.4).
  
- Naturschutz:  
Die Abteilung SUB V empfiehlt dringend eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Unmittelbar vor Abbruch der Bestandsbebauung und Rodung der Gehölze soll die ökologische Baubegleitung die Abwesenheit von Tieren, Eiern, Nestern etc. bestätigen und der unteren Naturschutzbehörde berichten.  
Zudem empfiehlt SUB V angesichts des allgemein schleichenden Verlustes von Brutmöglichkeiten/Quartieren für Tiere durch die Baumaßnahmen die Schaffung von angemessenem Ersatz in Form von 5 Kästen für Höhlenbrütern und 5 Fledermausquartier-Spaltenkästen.  
Ein entsprechender Hinweis zur Entfernung der Gehölze wurde bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Pkt. 3.5).  
Der Gutachter wird vor Abbruch der Bestandsbebauung und Rodung der Gehölze die Abwesenheit von Tieren, Eiern, Nestern etc. prüfen.

## 7. Sachverhalt

### 7.1. Neubebauung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wird von Stemshorn Architekten GmbH, Ulm, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht entlang der Gartenstraße eine flachgedeckte Bebauung in Verlängerung des Gebäudes Gartenstraße 22 vor. An der Westseite des Grundstücks kann im Einvernehmen mit dem Eigentümer von Grundstück Nr. 593/3 bzw. 593 an die Brandwand des Gebäudes Gartenstraße 22 angebaut werden. Hierfür wird im Zuge der baulichen Neuordnung eine Anpassung der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Der Neubau entlang der Gartenstraße in Form eines Wohn- und Geschäftshauses mit 2 Gewerbe- und 13 Wohneinheiten gliedert sich in zwei Baukörper: Direkt an die westlich angrenzende Bestandsbebauung schließt ein 4-geschossiger Baukörper an, der in einen vorgerückten siebengeschossigen Baukörper übergeht. Durch den L-förmigen Baukörper wird der Straßenverschwenk der Gartenstraße räumlich gefasst und durch den 7-geschossigen Baukörper ein städtebaulicher Akzent gesetzt.

Eine mögliche neue Fußwegeverbindung über das Grundstück entlang der südlichen Gebäudekante ermöglicht den Zugang in den Innenhof und fördert die Blickbeziehungen ins Innere des Blocks zwischen Bleichstraße und Gartenstraße. Außerdem werden so die zugehörigen Stellplätze im Hof erschlossen.

Die vorhandene Garage der Gartenstr. 12 engt den Zugang in den Innenhof optisch und funktional ein. Der Vorhabenträger stellt eine Fläche im Innenhof zur Verfügung, auf die die SAN diese Garage im Einvernehmen mit den Eigentümern der Gartenstr. 12

verlagern wird. Somit ergibt sich die Möglichkeit den Platz vor den Gebäuden aufzuweiten, die Zugänglichkeit ins Blockinnere zu verbessern und die Raumkanten klar zu definieren. Gespräche mit den Eigentümern der Gartenstraße 12 haben stattgefunden, die grundsätzliche Zustimmung zur Verlagerung der Garage liegt vor, die vertraglichen Modalitäten müssen jedoch noch geklärt werden.

Im Untergeschoss des Gebäudes wird eine Tiefgarage untergebracht, die von der Gartenstraße aus an der westlichen Grundstücksgrenze über eine einspurige Rampe erschlossen wird. Sie erstreckt sich in den nördlichen Hofbereich und enthält 15 Stellplätze. Eine Erweiterungsmöglichkeit der Tiefgarage in westlicher Richtung unter die angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. 593/3 und 593 wird planerisch mit berücksichtigt.

Im rückwärtigen Grundstücksteil ist angrenzend an das benachbarte Gebäude Bleichstr. 7/2 ein dreigeschossiger Neubau vorgesehen. Nach teilweisem Abbruch der maroden Bestandsbebauung dient dies der Komplettierung und Erschließung der Grenzbebauung.

Entsprechend der Mischnutzungen im umgebenden Quartier ist in allen Gebäuden von EG bis zum 2. OG wohnverträgliches Gewerbe zulässig, im Erdgeschoss zwingend. Ab dem 3.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Der gesamte Hofbereich wird platzartig gestaltet und teilweise begrünt. Dies ergänzt die angrenzenden Bereiche des Blockinnenbereichs und dient als Freifläche und Erschließung für die Neubebauung. Auf dem Grundstück sind weitere oberirdische Stellplätze vorgesehen, die von der Gartenstraße aus angefahren werden können und den gewerblichen Einheiten und Besuchern zugute kommen. Die Gestaltung der Freibereiche wird entsprechend dem Rahmenplan in einem Freiflächengestaltungsplan konkretisiert. Dieser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt und einvernehmlich mit der Stadt Ulm abgestimmt.

Das Vorhaben wurde am 04. März 2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm behandelt und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Grundsätzlich wurde das Vorhaben begrüßt. Die beiden Gebäudeteile sollten klar ablesbar sein, die Fassaden differenziert. Die entsprechenden Empfehlungen wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

## 7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 1.396 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegeben Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Eine naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

## 7.3. Spezieller Artenschutz

Aufgrund vereinzelter Baumbestände und abzubrechender Altgebäude innerhalb des Plangebietes wurde gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten des Bio-Büros Schreiber mit Stand vom 14. April 2016 kommt zum Ergebnis, dass aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG der Abbruch der Gebäude an der Gartenstraße 14 - 20 grundsätzlich unproblematisch ist. Im Rahmen der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen sind die

Gehölze im Winterhalbjahr zu entfernen. Nur die große Birke ist nochmals vorher auf Höhlen zu überprüfen; gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit einem Monitoring durchzuführen. Empfohlen werden von SUB V (nach Schreiben vom 11.05.2016) 5 Kästen für Höhlenbrüter und 5 Fledermausquartiere. Fäll- und Abbrucharbeiten sind 1 Woche vorher vom Gutachter auf möglichen Besatz durchzusehen.

In den textlichen Festsetzungen wird unter 3.5 darauf hingewiesen, dass Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden dürfen. Die Umsetzung der empfohlenen Kästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse wird im Rahmen des Durchführungsvertrags und der Baugenehmigung geregelt, auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, da derartige Regelungen je nach Artenbestand getroffen werden und variabel bleiben sollen.

#### 7.4. Altlasten

Das Plangebiet ist im Bereich des Flurstücks Flst.Nr. 588/7 als Altstandort Bleichstraße 1 im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B = Entsorgungsrelevanz bewertet.

Ein Altlastengutachten samt Ergänzungsbericht des Büros Schirmer - Ingenieurgesellschaft mbH Geo- und Umweltschutz vom 15.06. bzw. 17.08.2008 kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der ehemaligen Gerbergruben auf dem Flurstück Flst.Nr. 588/7 eine erhöhte Schwermetallkonzentration oberhalb des P-M 1 bzw. des P-M 3 Wertes besteht. Durch die vollständige Versiegelung des Bodens besteht jedoch keine direkte Gefährdung des Schutzgutes Mensch.

Durch die frühere Lagerung und den Einsatz wassergefährdender Stoffe ist eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser im Fall einer Neubebauung des Areals jedoch möglich. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen, die den kontaminierten Bereich betreffen und zur Entsiegelung der Fläche führen, eine fachtechnische Kontrolle der Aushubmaßnahmen sowie eine Neubewertung des Altstandorts durchzuführen.

In den textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis entsprechend aufgenommen (Pkt. 3.8).

#### 7.5. Emissionen / Immissionen

##### Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in etwa 200 m Entfernung von der stark befahrenen Bundesstraße B 10 (Hindenburgring), auf der täglich rund 66.000 Kfz bei einem Lkw-Anteil von 8 % verkehren. In etwa 100 m Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof Ulm an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen: die Strecken 4700 nach Stuttgart (Filstalbahn), 4540 und 4541 nach Sigmaringen (Donautalbahn) und 4500 (4760) nach Aalen (Brenzbahn).

Das Plangebiet wird als WB ausgewiesen. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche betragen demnach 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Durch die Firma ACCON GmbH wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erstellt (Anlage 9). Im Untersuchungsbericht zum schalltechnischen Gutachten vom 22.06.2016 (Bericht Nr. ACB-0616-7426/06) wird gezeigt, dass das Bauvorhaben größtenteils gut gegen den Verkehrslärm geschützt ist:

- Tags wird der Orientierungswert unterschritten. An den Fassaden zum Innenhof

- wird in den unteren Geschossen sogar das Schutzniveau eines WR erreicht.
- Nachts wird der Orientierungswert an der Südfassade im 2. OG und darunter um höchstens 2 dB(A) überschritten. Im Innenhof wird er unterschritten, so dass sogar das Schutzniveau eines WA erreicht werden kann. Erst im 3. OG und in den höheren Geschossen wird der Orientierungswert weiter überschritten. Im 3. OG um höchstens 3 dB(A) und im 6. OG um bis zu 9 dB(A). Als Grund hierfür sind die Bahnstrecken 4500, 4541 und insbesondere 4700 zu nennen.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes (z.B. Schallschutzwände) sind im vorliegenden Fall nicht möglich.

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 uneffektiv und darüber hinaus im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren nicht umsetzbar.

#### Passiver Schallschutz

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

Der erforderliche passive Schallschutz ergibt sich aus 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. Krankenhaus, 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 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 wird auf das Gutachten zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-0616-7426/06 der ACCON GmbH vom 22.06.2016) entnommen werden.

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 Gebäudes in der vorliegenden Größenordnung verändert sich die Lärmsituation in dessen Nachbarschaft nicht wesentlich. Wenn die geplante Bebauung wie im vorliegenden Fall höher und ausgedehnter ist als die bestehende Bebauung, kann es fallweise zu einer Lärminderung durch bessere Abschirmung kommen oder zu einer Erhöhung des Lärms durch zusätzliche Reflexionsflächen.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-0616-7426/06 der ACCON GmbH vom 22.06.2016) wird gezeigt, dass die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft je nach Lage zum Bauvorhaben sinken oder steigen können. Die größten festgestellten Erhöhungen liegen bei etwa 3 dB(A) - an den betroffenen Stellen allerdings auf einem niedrigen Beurteilungspegel-Niveau von unter 55 dB(A) tags bzw. unter 50 dB(A) nachts.

Das schalltechnische Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans und die entsprechenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.8 festgesetzt.

#### 8. Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142-0-24 „Kleine Blau - Schillerstr. - Große Blau - Goethestr. - Bleichstr. - I. Wallstraße“ aus dem Jahr 1956. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 1.396 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

#### 9. Änderungen am Bebauungsplan

Zum Satzungsbeschluss wurden nachrichtliche Änderungen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkung auf den Abwägungsprozess im Verfahren haben:

- Zeichn. Festsetzungen: Festsetzung eines Verkehrsbereichs besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich auf den Flächen südlich des vier- und siebengeschossigen Baukörpers zur Gartenstraße hin.
- Zeichn. Festsetzungen: Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der Arkade südlich des siebengeschossigen Baukörpers.
- Textl. Festsetzungen, Pkt. 1.8: Ergänzende Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Begründung, Pkt. 5.1: Die Begründung wurde unter Punkt 5.1 Emissionen/Immissionen entsprechend der Erkenntnisse der Endfassung des schalltechnischen Gutachtens überarbeitet und angepasst.
- Begründung, Pkt. 6.4: Die Begründung wurde unter dem Punkt Erschließung entsprechend der Festsetzungen der besonderen Verkehrsfläche besonderer

- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich angepasst.
- Begründung, Pkt. 3, 5, 6.3 u. 6.4: Die Begründung wurde an den Textstellen überarbeitet, die Aussagen zur angedachten "halböffentlichen" Durchwegung machen. Dies beruht auf den privaten Einwendungen der angrenzenden Eigentümer. In der Begründung wird an den entsprechenden Textstellen konkretisiert, dass es sich bei der Durchwegung lediglich um eine fußläufige Durchwegung auf privaten Grundstücken handelt. Das bestehende Geh- und Fahrrecht auf diesen Flächen ist ein privatrechtlicher Vertrag und besteht zugunsten der angrenzenden Eigentümer. Ohne Einverständnis der betroffenen Eigentümer und ohne Anpassung des Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit besteht keine öffentliche Durchwegung. Die Durchwegung ist jedoch weder Planungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans noch ist die Erschließung des Vorhaben von der Wegeverbindung abhängig. Die ausführliche Formulierung soll lediglich Missverständnissen vorbeugen.
  - Begründung, Pkt. 6.4: Die Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme der EBU (siehe 7.) bzgl. Aussagen zur Entwässerung angepasst und ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert wird und das Niederschlagwasser in einem privaten Regenwasserkanal in die Große Blau eingeleitet wird.

## 10. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 12 bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 11. Beschlussfassung

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2016 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 15.10.2016 hierzu festgelegt werden.