

Anlage 4 zu GD 382/16

Planbereich	Plan Nr.
142	40

Stadt Ulm Stadtteil West

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gartenstraße 20“

Begründung

Ulm, 15.10.2016

Bearbeitung

Stemshorn Architekten GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gartenstraße 20 wird als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)" gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das Plangebiet weist somit insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen auf. Das Vorhaben kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ulmer Innenstadt im Sanierungsgebiet Dichterviertel und liegt in mitten des Häuserblocks zwischen Bleichstraße und Gartenstraße.

In südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Gartenstraße an, wobei die Erschließung bisher über den nordöstlich angrenzenden Blockinnenbereich erfolgt. Dieser ist über die Bleichstraße erschlossen. Das Plangebiet ist derzeit mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden überbaut, die weitestgehend gewerblich genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind bis auf den südwestlichen Teilbereich vollständig versiegelt und werden als Erschließungs- und Parkierungsflächen genutzt.

Die angrenzende Bestandsbebauung ist durch Wohn- oder Gewerbenutzungen geprägt. Sie hat vier bis fünf Vollgeschosse und ist größtenteils mit flachgeneigten Satteldächern bzw. Mansarddächern versehen.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Teilbereiche der Flurstücke Flst.Nr. 588/7, Flst.Nr. 593 und Flst.Nr. 593/3 der Gemarkung Ulm, Weststadt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist Teil einer gewerblich genutzten Hofanlage im Inneren des Häuserblocks zwischen Bleichstraße und Gartenstraße. Die Teilbereiche der Hofanlage gehören verschiedenen Eigentümern. Die einzelnen Gebäudeteile wurden in der Vergangenheit teilweise grundlegend saniert, andere instand gesetzt oder an neue Nutzungen angepasst. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und werden seit einigen Jahren von verschiedenen Mietern zwischengenutzt.

Ziel des Vorhabens ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einer der zentralen Lage angemessenen Bebauung. Geplant ist die bestehende eingeschossige, gewerblich genutzte Bebauung durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses zu ersetzen. Zudem wird die 2-geschossige Bebauung im nordwestlichen Grundstücksbereich teilweise einem zweiten Neubau weichen. Um den im Zusammenhang mit den beiden Neubauten entstehenden Stellplatzbedarf decken zu können wird im Untergeschoss eine Tiefgarage entstehen, die von der Gartenstraße aus erschlossen wird.

Neben den Hochbaumaßnahmen verfolgt das Vorhaben das Ziel, die Erschließungs- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes neu zu ordnen, aufzuwerten und teilweise zu begrünen. Es wird somit ein Zugang von der Gartenstraße aus in den Blockinnenbereich entstehen. Städtisches Ziel ist es, eine fußläufige Anbindung bis zur Bleichstraße zu ermöglichen. Da es sich beim gesamten Blockbereich aber ausschließlich um Privateigentum handelt ist eine Durchwegung nur unter Einverständnis der betroffenen Eigentümer möglich. Eine Anpassung des gegenseitigen Geh- und Fahrrechts auf diesen Flächen zugunsten der Allgemeinheit ist möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Die formlose Erlaubnis für Fußgänger, den Hof zu queren, ist ausreichend, zumal die Fußgängerfrequenz als sehr gering eingeschätzt wird.

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 m².

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

4. Übergeordnete Planungsziele

In seiner Sitzung am 16.11.2011 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ als Satzung beschlossen (vgl. GD 381/11). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebiets.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ insbesondere die nachstehenden Sanierungsziele verfolgt:

- das nördliche Dichterviertel städtebaulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung umzubauen
- das Dichterviertel mit den angrenzenden Stadtquartieren besser zu verknüpfen
- die Wegeverbindungen innerhalb der Gebietes zu optimieren
- das Freiflächenangebot innerhalb des Gebietes deutlich zu verbessern, indem die öffentlichen und privaten Grünflächen ergänzt und verknüpft werden
- die beiden Blauarme und ihre Uferzonen erlebbar und erreichbar zu machen
- die öffentlichen Räume aufzuwerten
- einen wirksamen Lärmschutz entlang der B10 zu schaffen.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen diese Sanierungsziele auf und setzen sie innerhalb des Plangebiets um.

Für den gesamten Häuserblock zwischen Bleichstraße und Gartenstraße wird derzeit von der Stadt Ulm der Rahmenplan „Bleichstraße – Gartenstraße“ entwickelt. Das Vorhaben Gartenstraße 20 ist integrierter Bestandteil dieses Rahmenplans.

5. Neugestaltung des Plangebietes

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 südlich des Gebäudes und über das Grundstück 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.

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.

Der gesamte Hofbereich wird platzartig gestaltet und teilweise begrünt. Dies ergänzt die angrenzenden Bereiche des Blockinnenbereichs und dient als Frei- und Erschließungsfläche 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 "Bleichstraße-Gartenstraße" in einem Freiflächengestaltungsplan konkretisiert. Dieser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt und einvernehmlich mit der Stadt Ulm abgestimmt.

Im rückwärtigen Grundstücksteil ist angrenzend an das benachbarte Gebäude Bleichstr. 7/2 im Zuge der baulichen Neuordnung nach teilweisem Abbruch der Bestandsbebauung ein dreigeschossiger Neubau vorgesehen. Die Obergeschosse dieses Baukörpers werden über eine vorgelagerte Außentreppe erschlossen.

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.

Das Vorhaben wurde am 04. März 2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm behandelt und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Die entsprechenden Empfehlungen wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen, zwingend ab dem 3. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

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

Der mit dem festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) angestrebte Gebietscharakter spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wieder, die durch eine Gemengelage aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe geprägt ist. Zur Gewährleistung des im besonderen Wohngebiet (WB) verfolgten Ziels, das innerstädtische Wohnen zu stärken wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss zwingend herzustellen sind. Im Bereich des Erdgeschosses werden gewerbliche Nutzungen festgesetzt, im 1. und 2. Obergeschosses sind gewerbliche Nutzungen ebenfalls zulässig.

Darüber hinaus orientiert sich die vorgesehene Nutzungsmischung an dem angestrebten Charakter des Städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“, der von der Stadt Ulm für den Bereich nördlich der Bleichstraße entwickelt wurde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Geschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt (NN-Höhen).

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf jedoch für Zufahrten und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Stadtquartier Dichterviertel. Bereits heute ist das Grundstück Bleichstraße 1/Gartenstraße 14 auf Grund der dichten Bebauung und der besonderen Erschließungssituation des rückwertigen Grundstücksbereichs nahezu vollständig versiegelt.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielstellung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich am umgebenden Bestand und am bestehenden Versiegelungsgrad auf den umliegenden Grundstücken.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und Südausrichtung der Bebauung ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höhe über Normal-Null (NN) festgesetzt. Die maximale Anzahl an Vollgeschossen und die Gebäudeoberkanten der neuen Baukörper werden differenziert nach den jeweiligen Gebäudeteilen festgesetzt. Die Gebäudeoberkante des Hauptbaukörpers im Süden des Grundstücks wird bei dem siebengeschossigen Bauteil auf 498,70 m ü. NN, bei dem nach Westen angrenzenden viergeschossigen Bauteil auf 490,20 m ü. NN festgelegt (jeweils OK der Dachfläche). Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von etwa 21 m bzw. 12 m über dem Niveau der Gartenstraße. Die Gebäudeoberkante des Baukörpers im Norden des Grundstücks wird auf drei Vollgeschosse und 488,40 m ü. NN festgelegt (jeweils OK der Dachfläche). Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von etwa 10 m über dem Niveau der Gartenstraße.

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,3 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird Grenzbebauung definiert, nach Osten und Süden wird jedoch Grenzabstand festgesetzt, nach Osten mindestens 3,50 m und nach Süden mindestens 3,00 m.

Die abweichende Bauweise ermöglicht, dass das Hauptgebäude an den westlichen Nachbarn (Gartenstr. 22) und die nördliche Bebauung an den vorhandenen Gewerbebau im Osten angeschlossen werden kann und somit die vorhandene Bebauungsstruktur komplettiert wird. Das nördliche Baufenster schließt außerdem die Brandwand zur Bleichstr. 7/2 und rundet das Gebäudeensemble mit gestalteten Fassaden ab.

Dennoch sind Abstände zu den vorhandenen Nachbargebäuden notwendig, um Belichtung und Belüftung sowie den Brandschutz zu gewährleisten. Der südliche Hauptbaukörper mit 7 Vollgeschossen soll zudem den Blick in den vorhandenen privaten Innenhof frei geben. Die sich daraus ergebende Wegebeziehung durch den Hof bis zur Bleichstraße soll, sofern dies von den Eigentümern geduldet wird, von Fußgängern genutzt werden können. Um dennoch eine möglichst geschlossene Gebäudeflucht zu erhalten werden die Grenzabstände des Neubaus auf das für Belichtung und Brandschutz notwendige Maß reduziert. So erhält der Innenhof eine klare Raumkante, die die Privatsphäre des Innenhofes schützt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen wurden anhand der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt, wobei Balkone und Loggien ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen eine der umgebenden Bebauungsstruktur angemessene Überbauung des Plangebietes.

6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Gartenstraße im Süden und des nördlich angrenzenden Blockinnenbereichs gesichert. Der südliche Geltungsbereich zwischen den Neubauten und der Gartenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, kann jedoch erst nach der Umgestaltung des gesamten Verkehrsraumes realisiert werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohn- und Gewerbeeinheiten werden in einer Tiefgarage im nördlichen Bereich des Grundstücks bereitgestellt. Die Tiefgaragenfläche wird in der Planzeichnung mit einer Umgrenzungslinie festgesetzt. Die Tiefgarage hat eine Ebene, verfügt über 15 Stellplätze und wird über eine einspurige Rampe erschlossen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage ist entlang der Gartenstraße festgesetzt. Für die gewerblichen Nutzungen werden zusätzlich oberirdische Stellplätze im Hofbereich angeboten. Diese sind über den verkehrsberuhigten

Bereich an die Gartenstraße angebunden.

Durch die Öffnung zur Gartenstraße hin wird eine fußläufige Erschließung in den Innenhof geschaffen. Städtebauliches Ziel ist es die Wegebeziehung bis zur Bleichstraße zu verlängern. Da die angrenzenden Grundstücke in Privatbesitz sind ist dies allerdings nur mit Zustimmung der Eigentümer möglich. Überlegungen dazu werden unabhängig vom vorhabenbezogene Bebauungsplan weiter geführt.

Das Grundstück ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert und das gering belastete Niederschlagswasser in die Blau eingeleitet. Hierfür wurde bereits im Vorfeld vom Vorhabenträger ein Regenwasserkanal als privater Kanal hergestellt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich in einem weitestgehend vollversiegelten Bereich des Stadtteils Weststadt. Der Geltungsbereich ist bereits heute größtenteils überbaut und durch zusätzliche Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt.

Zur Verbesserung der naturräumlichen und klimatischen Verhältnisse sowie zur gestalterischen Aufwertung des Grundstücks werden innerhalb des Geltungsbereichs grünordnerische Festsetzungen getroffen. Zum einen wird im östlichen Grundstücksteil im Bereich des Blockinnenbereichs das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, wobei der Aufbau mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat mindestens 60 cm betragen muss. Zum anderen wird festgesetzt, dass zur Begrenzung der Bodenversiegelung Plätze, Terrassen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.

Ergänzend wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Flachdächer mit Ausnahme von Terrassen extensiv zu begrünen und mit einem durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von mind. 10 cm zu versehen sind. Und es wird zudem festgesetzt, dass die Tiefgarage außerhalb der befestigten Erschließungs- und Freiflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind, wobei die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat mindestens 40 cm betragen muss. Neben den gestalterischen Vorzügen tragen diese Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort sowie zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser bei.

Weitere grünordnerische Vorgaben, insbesondere zur Gestaltung der Freiflächen werden in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan definiert, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen ist. Die dargestellten Baumstandorte sowie die dargestellten Stellplatzflächen sind auf den Freiflächengestaltungsplan abzustimmen und können deshalb von der dargestellten Lage abweichen.

6.6 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 m² 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.

6.7 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 wurde verzichtet.

6.8 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. Im Untersuchungsbericht zum schalltechnischen Gutachten vom 22.06.2016 (Bericht Nr. ACB-0616-7426/06) wird gezeigt, dass das Bauvorhaben großteils 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 sind jedoch im vorliegenden Fall schwer vorstellbar.

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 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, schallgedämmte 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 (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 erheblich. 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) wurde 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 unter 1.8 festgesetzt.

6.9 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 Ergänzungsberichts 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 bestände jedoch keine direkte Gefährdung des Schutzgutes Mensch.

Durch die frühere Lagerung und den Einsatz wassergefährdender Stoffe sei eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser im Fall einer Neubebauung des Areals jedoch möglich. Es wird deshalb 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. Ein entsprechender Hinweis ist unter 3.8 der textlichen Festsetzungen vermerkt.

6.10 Archäologische Denkmalpflege

Laut Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8, Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege vom 22.12.2015 berühren die Planungen ein südlich gelegenes Kulturdenkmal gemäß § 2 DschG. 1910 wurden bei Kanalisationsarbeiten auf dem Grundstück Schillerstraße 34 latènezeitliche Funde in großer Tiefe angetroffen. Trotz der umfassenden Eingriffe in diesem

Gebiet im Zuge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg muss aufgrund der Tiefenangaben mit weiteren Funden gerechnet werden.

Des Weiteren wird das Planareal von einem ehemaligen Kanal von Nord nach Süd durchquert. Dieser bei der heute abgegangenen Lohmühle liegende Kanal verband Große und Kleine Blau miteinander und diente der Wasserstandsregulierung. Es ist nicht bekannt, wann der Verbindungskanal angelegt wurde. Seine endgültige Aufgabe erfolgte spätestens mit der Neubebauung der nördlichen Weststadt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird daher unter Pkt. 3.3 ein entsprechender Hinweis übernommen, der darauf hinweist, dass Erdarbeiten und Bodeneingriffen einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen:

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, Müllbehälter und die Abstandsflächen definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 1.396 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 430 m ²

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße - Gartenstraße“ keinerlei Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.