

| Planbereich | Plan Nr.  |
|-------------|-----------|
| <b>152</b>  | <b>24</b> |

Stadt Ulm Stadtteil Westen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

# **Mähringer Weg - Am Bleicher Hag - Wilhelm-Geyer-Weg**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Ulm, 09.09.2008;

Bearbeitung :

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt vom 21. Februar 2002) stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, Fa. Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.Kg., beabsichtigt eine Neugestaltung des derzeit brachliegenden Plangebietes mit einem 5-geschossigen Hotelgebäude mit insgesamt 53 Zimmern. Die Gestaltung der Neubebauung wurde vom Büro Seidel Architekten im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet. Ziel der Neugestaltung ist dabei die Wiedernutzung der brachliegenden Flächen mit einem Hotelgebäude. Die Planung der Neubebauung wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB abgestimmt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 152/20 "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Tankstelle – Teil 1", genehmigt vom 30.06.1969 setzt für den Geltungsbereich eine eingeschossige Bebauung mit einer Tankstelle sowie ebenerdige Pkw Einstellplätze fest. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Hotelbetrieb, der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der dichten Überbauung des Plangebiets muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen Mähringer Weg, Am Bleicher Hag und Wilhelm-Geyer-Weg am südöstlichen Zugangsbereich des sogenannten alten Eselsberges. Die Fläche ist derzeit ohne Nutzung und mit einem Bauzaun von den umgebenden, öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt.

Das westlich an das Plangebiet angrenzende Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2 liegt an der Grenze zwischen 1,50 bis 2,40 m höher und wird durch eine Stützmauer abgefangen. Der Geltungsbereich weist eine Geländeneigung von Norden nach Süden auf mit einem Höhenunterschied von insgesamt ca. 2,0 m vom höchsten zum tiefsten Punkt auf. Der Höhenunterschied im Bereich des vorgesehenen Baufensters beträgt ca. 1,5 m.

Im Plangebiet bestand bis März 2004 eine Tankstelle. Die Anlage wurde im Mai 2004 abgerissen und die bestehenden Bodenverunreinigungen beseitigt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine zeilenartige Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen. Das Eingangsniveau der Wohnungen weist eine Höhe von ca. 497,9 m ü. NN. auf und liegt damit ca. 5,5 m bis 7,0 m höher als das Plangebiet. Östlich des Mähringer Weges befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. In dem Gebiet wurde auf der unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite ein 4-geschossiger Neubau im Jahr 2007 fertiggestellt.

Das Gebiet liegt unmittelbar an der südlichen Bebauungskante des Eselsbergs zu den großflächigen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG.

Östlich an das Plangebiet angrenzend besteht am Mähringer Weg eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, die als Busbucht ausgebaut ist. Entlang der Westseite des Mähringer Weges führt ein wichtiger Radweg vom Eselsberg in die Innenstadt am Geltungsbereich vorbei.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr.1520/1 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1424 (Verkehrsfläche am Bleicher Hag) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 938 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt mit einem Hotelneubau mit 4 Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Die Konzeption sieht ein zurückgesetztes Erdgeschoss mit Empfangsbereich sowie Büros, Lagerräumen und ein Ladengeschäft vor. Das Erdgeschoss soll als Grenzbebauung bis an die bestehende Stützmauer ausgebildet werden. Die Hotelzimmer befinden sich im 1. bis 3. Obergeschoss. Im Staffelgeschoss (4.OG) ist die Hotelgastronomie einschließlich Küche und einer Freibewirtschaftung vorgesehen.

Die Bebauung nimmt die geneigte Topografie des Grundstücks in der Erdgeschosszone über unterschiedliche Raumhöhen auf. Die Innenhöhe des Empfangsbereiches (Hotellobby) im Süden beträgt ca. 4,5 m, die Innenhöhe des Ladengeschäfts im Norden des Gebäudes ca. 3,0 m.

Die Neubebauung wird entsprechend dem Grundstückszuschnitt als asymmetrischer, straßenbegleitender Baukörper entlang dem Mähringer Weg gestaltet. Der Baukörper gliedert sich in eine zurückgesetzte Empfangs- und Funktionszone (Erdgeschoss) dem auskragenden, 3-geschossigen Bereich der Hotelzimmer und das zurückgesetzte Staffelgeschoss mit der Hotelgastronomie.

Die vorgesehene Bebauung greift die bestehende städtebauliche Struktur mit der offenen Einzelhausbebauung entlang dem Mähringer Weg auf. Das Gebäude ist mit größeren Dimensionen und einer besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Bebauung deutlich als Solitärbau erkennbar. Durch die Höhenentwicklung, die straßenbegleitende Lage des Gebäudes und der differenzierten Gestaltung fügt sich das Vorhaben in die umgebende Struktur ein und bewirkt eine deutliche städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches am südwestlichen Zufahrtbereich zum Eselsberg.

Der Eingangsbereich des Hotels befindet sich im Süden des Gebäudes zur Straße Am Bleicher Hag. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zum Mähringer Weg und Am Bleicher Hag ist eine Umfahrt unter dem auskragenden Gebäudeteil des Bettentraktes geplant. Die Hotelzimmer orientieren sich mit ihrer Belichtung überwiegend nach Osten und Westen. Lediglich 2 Zimmer sind mit Fensteröffnungen nach Süden vorgesehen.

Die Stellplätze sind im Untergeschoss des geplanten Gebäudes mit einer Zufahrt vom Mähringer Weg über die Umfahrt unter dem auskragenden Gebäudeteil vorgesehen. Zusätzlich werden 6 ebenerdige Stellplätze im nördlichen Teil des Grundstücks unter dem auskragenden Bettentrakt geplant.

Mit der geplanten Bebauung können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen zum benachbarten Flurstück Nr. 1520/2 nicht eingehalten werden. Zur Sicherung der geforderten Abstandstiefen gemäß § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg ist die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 1520/2 erforderlich.

Die Bruttogeschossfläche der gesamten Bebauung beträgt ohne Tiefgarage insgesamt ca. 2.945 m<sup>2</sup>.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) mit der Zweckbestimmung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ergänzende Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Diese Festlegung wird auf der Grundlage der Vorhabenplanung getroffen. Damit wird eine städtebaulich sinnvolle Bebauung der derzeit brachliegenden Grundstücksfläche in Ergänzung der umgebenden Gebäudestruktur ermöglicht.

Die vorgesehene Zweckbestimmung innerhalb des Mischgebietes erfolgt auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben von § 12 Abs. 3a BauGB. Danach ist bei einer Festsetzung nach der Baunutzungsverordnung unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzulegen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durch-

führungsvertrag verpflichtet. Im Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung aufgenommen, die entsprechende Nutzung als Hotelbetrieb mit ergänzenden Einrichtungen zu errichten.

Die vorgesehene Nutzung mit einem Hotelgebäude in der geplanten Größe mit 53 Zimmern führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen und Störungen der umgebenden Wohnbebauung. Die Erschließung der Tiefgarage und die Ver- und Entsorgung des Gebäudes wird zur Südseite Am Bleicher Hag angeordnet, so dass eine Belästigung der umgebenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann. Das Hotel wird weitgehend als Übernachtungsbetrieb konzipiert, so dass auch durch den Betrieb und die Nutzung eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der in der Nachbarschaft dominierenden Wohnnutzung werden die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme der zulässigen Hotelnutzung ausgeschlossen. Ebenso werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit wird einerseits die Zweckbestimmung der Vorhabenplanung gesichert und andererseits eine Störung der angrenzenden Wohngebäude ausgeschlossen.

Das Plangebiet dient somit ausschließlich der Errichtung eines Hotelgebäudes mit ergänzenden Einrichtungen der Vorhabenträgerin, Fa. Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.Kg. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann die im Plangebiet vorgesehene bauliche Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Entwicklung des Plangebietes ist durch die vorgesehene Bauplanung für ein Hotelgebäude der Vorhabenträgerin gesichert.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Meter über NN im neuen System (OK) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,85 entsprechend der konkreten Vorhabenplanung festgelegt. Dieser Wert kann durch Unterbauungen mit einer Tiefgarage und Kellerräumen bis zu einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden. Die festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,6 wird damit überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage und dem Zuschnitt des Plangebietes abgeleitet.

Wesentlicher Hintergrund der Überschreitung der GRZ sowohl für die Obergrenze als auch für weitere Überschreitung durch Unterbauungen ist der ungünstige Grundstückszuschnitt mit einer Dreiecksform sowie der hohe Stellplatzbedarf für die bauliche Nutzung als Hotelbetrieb. Für eine wirtschaftliche Verwertung und Nutzung des Grundstückes ist eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO unumgänglich. Durch Zuschnitt und die Größe des Plangebietes von ca. 938 m<sup>2</sup> ist eine tragfähige und der umgebenden Bebauung angemessene Nutzung im Rahmen der festgelegten Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht realisierbar.

Die beschränkten Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes machen somit eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ erforderlich. Die Bebauung des Erdgeschosses mit ca. 700 m<sup>2</sup> ergibt bereits eine GRZ von ca. 0,75. Durch die notwendige Unterbauung mit der Tiefgarage und den Technikräumen, die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen ist, ergibt sich eine GRZ von 0,84. Da die Mehrzahl der nachzuweisenden Stellplätze nur in einer Tiefgarage untergebracht werden können, ist die Überschreitung zur Sicherung des Vorhabens erforderlich.

Die Einhaltung des in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Wertes von 0,6 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches führen. Die Einhaltung der festgeleg-

ten Obergrenze würde faktisch zu einer Verhinderung der geplanten Wiedernutzung des brachliegenden Grundstückes führen.

Die ehemals bis März 2004 realisierte Nutzung als Tankstelle hat ebenfalls eine weitgehende, vollständige Versiegelung des Plangebietes bewirkt. Da die Grundstücksflächen des Mischgebietes ehemals somit bereits fast vollständig versiegelt waren, sind durch die vorgesehene Festsetzung zur Überschreitung der GRZ keine schädlichen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten.

Die festgelegte Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist städtebaulich vertretbar, da durch das Vorhaben eine Wiedernutzung des derzeit brachliegenden Plangebietes ermöglicht wird. Damit wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch von derzeit noch nicht genutzten und versiegelten Flächen im Stadtgebiet vermieden.

Gleichermaßen stehen die Bedürfnisse des Verkehrs der angestrebten Dichte nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Straßen gesichert. Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist durch die unmittelbar angrenzende Haltestelle gesichert. Für die Parkierung im Sinne der nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem Baugrundstück 19 Stellplätze in einer Tiefgarage und 6 ebenerdige Stellplätze bereitgestellt.

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

Die Bebauung des Plangebietes führt zu einer ökonomischen Nutzung eines lange brachliegenden Grundstückes mit einer bereits vollständig vorhandenen öffentlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und damit zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches am Eselsberg.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN im neuen System differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe des 4-geschossigen Gebäudeteils wird mit 505,0 m ü. NN. und der ergänzende Dachaufbau des Staffelgeschosses entlang mit 509,0 m ü. NN. festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO definiert. Die Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen Spielraum von ca. 0,5 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung überschreitet in geringem Umfang die angrenzenden Gebäudehöhen. Das neue Gebäude ist im Attikabereich des 4. Geschosses um ca. 1,20 m höher als die Traufe des westlich angrenzenden Wohngebäudes auf dem Flurstück 1520/2 und das zurückgesetzte Staffelgeschoss ist um ca. 1,60 m höher als die Firsthöhe des angrenzenden Wohngebäudes. Das 2007 fertiggestellte, 4-geschossige neue Flachdachgebäude östlich des Mähringer Weges weist eine vergleichbare absolute Gebäudehöhe wie das Hotel ohne Staffelgeschoss von 505,00 m ü. NN. auf.

Die städtebauliche Konzeption der Gebäudehöhen wurde auf der Grundlage eines sich in die umgebende Struktur einfügenden, straßenbegleitenden Solitärgebäudes entwickelt. Die geringfügigen Überschreitungen gegenüber der bestehenden Bebauung ergeben sich durch die Art der baulichen Nutzung und sind als vertretbar einzustufen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls differenziert nach Gebäudeteilen mit bis zu 5 Vollgeschossen festgesetzt. Das oberste Geschoss als Dachgeschoss wird aus städtebaulichen Gründen als Staffelgeschoss festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird ein Baufenster auf der Grundlage der architektonischen Vorhabenplanung festgelegt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgelegt. Die Abweichung gegenüber der offenen Bauweise beinhaltet, dass eine einseitige, eingeschossige Grenzbebauung zum Nachbargrundstück

Flurstück Nr. 1520/2 zulässig ist. Damit wird der bestehende Höhenunterschied sowie die vorhandene Stützmauer bei der Festlegung der Bauweise einbezogen und berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch die Grenzbebauung ist damit nicht gegeben.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Teilbereichen des Plangebietes nicht eingehalten werden. Im Bereich des westlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 1520/2 beträgt der Abstand des Gebäudes ab dem 1. Obergeschoss zur Grundstücksgrenze an der engsten Stelle 3,0 m. Auf Grund der Höhe des Hotelgebäudes ergibt sich eine Abstandstiefe von 4,5 m bei Berücksichtigung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen.

Im Bebauungsplan wird eine Reduzierung der Abstandstiefen gegenüber dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/1 auf den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefen von 0,4 der Wandhöhe festgesetzt. Zur Einhaltung dieser Festsetzung ist zusätzlich die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast mit einer Tiefe von 1,5 m auf dem Flurstück Nr. 1520/1 im Bereich des Baukörpers erforderlich. Die Bereitschaft zur Übernahme wurde vom Grundstückseigentümer bereits schriftlich bestätigt.

Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen sind hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes für eine mögliche Reduzierung der Abstandsflächen gewährleistet. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht ist durch den Abstand der vorhandenen, 2-geschossige Wohnbebauung mit ca. 13,4 m zur Grundstücksgrenze auf dem Flurstück Nr. 1520/2 gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der Wohnbebauung ist durch die Orientierung des Gebäudes in Ost-West Richtung gewährleistet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange ist nicht erkennbar, da die Abstände des Wohngebäudes zur Grundstücksgrenze ausreichend dimensioniert sind und die Hauptwohnrichtung nach Westen, also abseitig vom Hotelgebäude, orientiert ist.

Auf Grund der bestehenden Abstände des durch die Verringerung der Abstandsflächen betroffenen Grundstückes und der Bereitschaft zur Übernahme einer Abstandsflächenbaulast des Nachbareigentümers ist mit der getroffenen Festsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange verbunden. Eine Reduzierung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen hinsichtlich § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg gegenüber dem Flurstück Nr. 1520/2 ist somit städtebaulich vertretbar.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird für den Pkw Verkehr von den angrenzenden Straßen Mähringer Weg und Am Bleicher Hag erschlossen. Die Zufahrt zum Eingang des Hotels und zu den Stellplätzen der Tiefgarage befindet sich am Mähringer Weg und wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze geführt. Am Bleicher Hag im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ausschließlich die Ausfahrt aus der Tiefgarage und der Hotelvorfahrt.

Diese Erschließung ist aus verkehrlichen Gründen durch die kurzen Entfernungen der Ein- und Ausfahrten zu dem Kreuzungsbereich Mähringer Weg / Bleicher Hag erforderlich. Die Andienung und Versorgung des Geltungsbereiches ist somit nur über den Mähringer Weg möglich.

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit öffentlichem Nahverkehr ist durch die bestehenden Buslinien entlang den beiden angrenzenden Straßen (Buslinien 5 und 6) mit einer Haltestelle unmittelbar am Plangebiet optimal gewährleistet.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einem Umfang von 19 Einstellplätzen in der Tiefgarage und 6 ebenerdigen Stellplätzen im nördlichen Teil des Plangebietes bereitgestellt. Mit dem Vorhaben wird somit kein Stellplatzdruck im Umfeld des Plangebietes entstehen.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der dichten Überbauung ist die Festsetzung von Bäumen im nicht überbauten Teil des Geltungsbereiches sowie einer Dachbegrünung vorgesehen.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- im nördlichen, unbebauten Bereich sind straßenbegleitende, heimische Bäume mit einer Standortfestlegung zu pflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte ist dabei möglich.
- extensive Dachbegrünung des Staffelgeschosses.
- intensive Dachbegrünung der eingeschossigen Grenzbebauung über der Tiefgaragenzufahrt und dem Technikraum
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.

## 5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind als Wiedernutzung einer brachgefallenen Baufläche und der Größe der Mischgebietsfläche von ca. 938 m<sup>2</sup> erfüllt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine höheren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung als Tankstelle zu erwarten sind.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist über die bestehenden Hauptleitungen gewährleistet. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen ebenfalls gesichert.

## 5.8 Altlasten

Im Plangebiet bestand von 1971 bis März 2004 eine Aral Tankstelle. Die Rückbauarbeiten der Anlage wurden im Mai 2004 durchgeführt. Die Arbeiten wurden durch Mitarbeiter des Gutachterbüros Seidler Environmental Engineering begleitet. Die gutachterliche Begleitung wurde mit Abschlussbericht vom 26.06.2004 dokumentiert.

Im Verlauf der Abbruch- und Erdarbeiten wurden kleinräumige Belastungen mit Mineralölprodukten im Bereich der ehemaligen Tanks und der Benzinabscheider organoleptisch ermittelt und mittels Bodenaushub (ca. 40 m<sup>3</sup>) aus dem Untergrund entfernt.

Nach Abschluss der Arbeiten wurden zur Beweissicherung in den nutzungssensiblen Bereichen der Tankstelle repräsentative Bodenproben entnommen. Die Proben wurden auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leicht flüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) labortechnisch untersucht. Es wurden dabei keine Belastungen mit Mineral-

ölprodukten vorgefunden. Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, hat mit Schreiben vom 04.04.2005 gegenüber dem ehemaligen Grundstückseigentümer, der DB Services Immobilien GmbH, bestätigt, dass das Grundstück vollständig saniert wurde und damit als schadensfrei zu betrachten ist.

## **6.0 Flächen- und Kostenangaben**

### **6.1 Flächenbilanz**

|  |     |                    |           |
|--|-----|--------------------|-----------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich                     | ca. | 938 m <sup>2</sup> | (100,0 %) |
| davon: über- und unterbaubare Grundstücksflächen | ca. | 786 m <sup>2</sup> | (83,8 %)  |

### **6.2 Kostenangaben**

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Veranlasser des Bebauungsplanes, der Fa. Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.Kg., vollständig getragen.