



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	21.02.2022		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.03.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 30.03.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 031/22

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel, Bleichstraße 18 - 26"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung und Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan vom 21.02.2022 (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen vom 21.02.2022 (Anlage 3)
  - 1 Begründung vom 21.02.2022 (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.02.2022 (Anlage 5.1-5.23)  
Architekturbüro Baumschlager Eberle Lustenau GmbH
  - 1 Planung Freianlagen vom 21.02.2022 (Anlage 6)  
Pfrommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart
  - 1 Abwägung und Ausfertigung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 7.1-7.13)
  - 1 Abwägung und Ausfertigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 8.1-8.14)
  - 1 Schalltechnisches Gutachten vom 21.10.2020 (Anlage 9)  
Ingenieurbüro Loos & Partner
  - 1 Auswirkungsanalyse u. Verträglichkeitsprüfung Einzelhandel vom 19.03.2020, Dr. Heider (Anlage 10)
  - 1 Vermerk zum Artenschutz vom 22.10.2020, Bio-Büro Schreiber (Anlage 11)
  - 1 Baugrunduntersuchung vom 25.04.2018, GeoBüro Ulm GmbH (Anlage 12)
  - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 13)

**Anlagen 5 bis 13 nur elektronisch!**

---

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

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 18-26“ 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 „Bleichstraße 18-26“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.02.2022 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 21.02.2022 hierzu festzulegen.

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Vorhaben**

Das ehemals gewerblich genutzte Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ nördlich der Bleichstraße. Das Plangebiet wurde 2019 abgeräumt und liegt seither als Schotterfläche brach. Dieser Bereich des Sanierungsgebietes soll entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan des Büros bbzl - böhm, benfer, zahiri landschaften städtebau, Berlin, das am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (siehe GD 272/14), entwickelt werden. Ziel des Rahmenplans ist die Entwicklung eines neuen, modernen Stadtquartiers in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Innenstadt.

Mit dieser Zielsetzung möchten die BIM Immobilien GmbH & Co. KG und die Competence Park ZWEI GmbH & Co. KG die Grundstücke unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Dichterviertel Nord“ entwickeln. Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung mit neuen innerstädtischen Wohnflächen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Mit diesem Projekt kommt nach den Vorhaben, die sich an der Kleiststraße befinden, nun ein weiterer Baustein des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ an der Bleichstraße zur Realisierung.

Zwischenzeitlich wurde die Planung weiter ausdifferenziert. Im Durchführungsvertrag wurden hohen gestalterische Standards vereinbart. Ferner haben die Vorhabenträger gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ihr freiwilliges Angebot zur Mietpreisbegünstigung unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf knapp 10 % der Wohnfläche von ursprünglich 10 % auf nun 15 % erhöht (+50 %). Dadurch ist gewährleistet, dass das Angebot den Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein erreicht.

#### **1.1. Sanierungsziele**

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossenen Dichterviertels. Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ insbesondere die folgenden 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 Erlebbarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen,
- Aufwertung der öffentlichen Räume.

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.2014 für das Sanierungsgebiet Dichterviertel das städtebauliche Konzept „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers beschlossen. Das vorliegende Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Konzept und dessen städtebaulichem Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ entwickelt.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 10, § 12 Abs. 2, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728, 1793).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha und umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 600, Flst.Nr. 600/1 und Flst.Nr. 600/3, einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Gewässers Flst.Nr. 603 (Kleine Blau) sowie Teile der südlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen Flst.Nr. 609 (Bleichstraße) und Flst.Nr. 609/1 (Innere Wallstraße) der Gemarkung Ulm, Stadtteil West. Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten für dessen Geltungsbereich folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 142/ 24, in Kraft getreten am 08.03.1956
- Bebauungsplan Nr. 142/ 33, in Kraft getreten am 03.08.1967

### **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 18-26“ wird als "Urbanes Gebiet (MU)" gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 17.11.2020.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Beschlusses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 28.11.2020.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021.
- d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 09.11.2021.
- e) öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 13.11.2021.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021.

## **7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### **7.1. Private Stellungnahmen**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine private Stellungnahme ein.

Der Einwender kritisiert die Entwicklungen im Dichterviertel am Beispiel des Vorhabens Bleichstraße 18-26. Der Einwender merkt an, dass für das Dichterviertel eine Stellplatzverordnung für ein verkehrsarmes Viertel erstellt wurde und nun eine teure zweigeschossige Tiefgarage neben der Blau geplant werde. Dies widerspreche dem Vorsatz, der autogerechten Stadt abzuschwören.

Unter Abwägung sozialpolitischer Aspekte sowie eines möglichst realistischen Stellplatzbedarfs in einem hoch verdichteten, gut erschlossenen Stadtquartier hat der Gemeinderat im Jahr 2019 eigens eine Stellplatzsatzung für das Dichterviertel erlassen (GD 321/19), welche erstmals eine Reduzierung der Stellplätze unter das in der Landesbauordnung definierte Standardmaß eröffnet. Das Stellplatzangebot im vorliegenden Projekt orientiert sich an dem der Satzung zu Grunde liegenden Berechnungsschlüssel. Die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung kommt primär bei geförderten Wohnungen und bei sonstigen Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Anwendung. Infolge der hohen baulichen Dichte mit 108 Wohneinheiten und großen Gewerbeflächen im Erdgeschoss ist dieser Stellplatzbedarf gem. Satzung nur auf zwei Tiefgaragengeschossen unterzubringen.

### **7.2. Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein**

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Polizeipräsidium Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Regionalverband Donau-Iller
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Vodafone BW GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Vodafone BW GmbH und die Fernwärme Ulm weisen auf die Anschluss- bzw. Versorgungsmöglichkeiten des Plangebietes über ihre Leitungsnetze hin.

Das Regierungspräsidium Freiburg erläutert die dem LGRB vorliegenden Geodaten und empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen für das Plangebiet.

Die Abteilung SUB V gibt ergänzende Hinweise zum Bodenschutz und Altlasten und verweist auf das neue Gutachten des Bio-Büros Schreiber und merkt an, dass den darin enthaltenen Aussagen entsprechend zugestimmt wird.

Das Polizeipräsidium Ulm äußert verkehrliche und kriminalpräventive Aspekte, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Die Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK) befürchtet die Gefahr einer Agglomeration von Einzelhandel im Dichterviertel und sieht das Quartier im Spannungsfeld der bereits bestehenden

Einzelhandelslagen und Nahversorgungsmärkte an der Blaubeurer Straße bzw. in der Ulmer Innenstadt.

Der Regionalverband Donau-Iller gibt an, dass der verfahrensgegenständlichen Verträglichkeitsanalyse zu den Einzelhandelsnutzungen gefolgt werden kann und daher keine Einwände mehr bestehen.

Das Regierungspräsidium Tübingen gibt an, dass die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel beachtet werden und verweist darüber hinaus auf die Betroffenheit des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich von archäologischen Verdachtsflächen befindet und bittet um die Übernahme der Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH weist auf bestehende Leitungen im direkten Umfeld des Plangebietes hin und formuliert Vorgaben, die im Umgang mit diesen Leitungen zu beachten sind.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm erläutern die Rahmenbedingungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal und benennen die zu beachtenden Regelwerke bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen. Des Weiteren wird der sachgemäße Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen gemäß dem LKreiWiG erläutert.

### **7.3. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auslegung**

Im Vergleich zum Planstand des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung und Beschlusses zur Beteiligung (siehe GD 386/21) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzungen: Punkt 3.3 Denkmalpflege ergänzt (Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 16.12.2021)
- Begründung: Punkt 6.16 Denkmalpflege ergänzt (Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 16.12.2021)
- Textliche Festsetzungen: Punkt 3.6 Altlasten geändert (gemäß Stellungnahme Stadt Ulm – SUB/V vom 30.11.2021)
- Begründung: Punkt 6.11 Altlasten geändert (gemäß Stellungnahme Stadt Ulm – SUB/V vom 30.11.2021)
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Ergänzende Visualisierungen zur Verdeutlichung des geplanten Projektes.

## **8. Sachverhalt**

### **8.1. Ausgangslage**

Das Plangebiet ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“. Es liegt westlich des Ulmer Hauptbahnhofs und der angrenzenden Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und dem Hindenburgring (B10). Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Dichterviertels, der größtenteils durch untergenutzte oder brachliegende Gewerbeflächen geprägt ist. Nördlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Uferbereich der kleinen Blau an. Das Plangebiet wurde 2019 abgeräumt und liegt seither als Schotterfläche brach. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende südlich angrenzende Verkehrsfläche der Bleichstraße.

Das Plangebiet ist in nördlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Uferseite der Blau von der ursprünglichen ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit überwiegend gewerblichen Nutzungen umgeben. Diese Flächen sollen ebenfalls kurz- bis mittelfristig mit einer neuen Bebauung entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord versehen werden. Der für diesen Geltungsbereich vorgesehene Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil V Kleistraße“ ist mittlerweile rechtskräftig. In östlicher Richtung befinden sich drei- bis fünfgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Südlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bleichstraße liegt das Schulgelände des Schubart-Gymnasiums.

## 8.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von Büro Baumschlager Eberle Architekten aus Lustenau ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Plangebietes mit einer überwiegend sechsgeschossigen Bebauung vor, wobei die obersten Geschosse jeweils als Staffelgeschoss ausgebildet sind. Die Bebauung gliedert sich in drei Baukörper.

Im westlichen Teilgebiet entsteht an der Ecke Bleichstraße / Innere Wallstraße ein ab dem ersten OG U-förmiger Baukörper, der sich mit seinem Innenhof zur nördlich angrenzenden Blau öffnet. Der Baukörper hat im westlichen Teil zur Bundesstraße B10 (Hindenburgring) hin sieben und im restlichen Teil sechs Geschosse. Das Erdgeschoss des Baukörpers erstreckt sich unter den Innenhof und schafft Flächen für die geplante Einzelhandelsnutzung.

Im zentralen Teil des Plangebietes entsteht ein weiterer Baukörper, der über die durchgängige Erdgeschossfläche mit dem U-förmigen Baukörper verbunden ist. Auch dieser sechsgeschossige Baukörper öffnet sich mit seiner ab dem 1. OG ausgebildeten L-Form über einen Innenhof zur nördlich angrenzenden Blau.

Östlich an den Baukörper grenzt eine öffentliche Platzsituation an. Diese wird zukünftig mittels einer neuen Fuß- und Radwegebrücke über die kleine Blau das Bindeglied zwischen der südlich angrenzenden Goethestraße und dem im nördlichen Teil des Dichterviertels entstehenden Stadtplatzes werden. Die Platzsituation ist wichtiger Bestandteil der zukünftigen neuen Wegeverbindung vom südlichen bestehenden Dichterviertel in den neu entwickelten nördlichen Teil.

Im östlichen Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Platzsituation entsteht ein freistehender sechsgeschossiger Baukörper. Dieser arrondiert die neue Platzsituation und schafft den Übergang zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Bleichstraße.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Uferbereich der kleinen Blau an. Dieser Bereich wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m festgesetzt und standortgerecht gestaltet und bepflanzt. Einhergehend mit der Entwicklung des Gewässerrandstreifens wird die Flusslinie der kleinen Blau verschoben und die Breite des Flusslaufes verringert. Dies erfolgt zum einen, um die Breite des Gewässerrandstreifens von 5 Meter auf der gesamten Länge des gesamten Geltungsbereichs gewährleisten zu können und zum anderen um die Durchflussgeschwindigkeit des Gewässers zu erhöhen.

Zur Deckung des im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Bedarfs an Parkierungsflächen wird eine neue Tiefgarage mit zwei Parkebenen unter dem Plangebiet errichtet. Die geschaffenen Stellplätze entsprechen der erlassenen Stellplatzsatzung für das Dichterviertel Nord (siehe GD 321/19). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt mittig in der straßenzugewandten Gebäudeseite über die Bleichstraße. In der Tiefgarage sind zudem die

erforderlichen Fahrradstellplätze untergebracht, die entweder über die Tiefgaragenrampe direkt anfahrbar oder mittels Aufzügen barrierefrei erreichbar sind.

Im Zusammenhang mit der technischen Erschließung müssen die notwendigen Maßnahmen mit den Leitungsträgern noch geklärt werden.

Die Beschlüsse zur Ulmer Wohnungsbaudebatte, die seit 2011 gefasst wurden, finden bei diesem Vorhaben keine Anwendung. Die Projektgespräche wurden im Jahr 2014 aufgenommen, also lange vor dem Beschluss der Richtlinie vom 10.05.2017. Die damals geltende Richtlinie von 04.07.2013 hat im Anwendungsbereich eine Mindestgröße von 0,5 ha bei Konversionsflächen vorgegeben. Die Grundstücksfläche dieses Projektes liegt unterhalb dieses genannten Richtwerts.

Die Vorhabenträger haben das freiwillige Angebot einer Mietpreisbegünstigung gemäß Auslegungsbeschluss vom 09.11.2021 nachgebessert, damit eine zielgruppengerechte Förderung gewährleistet ist bzw. tatsächlich der Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein in den Genuss der Mietpreisbegünstigung kommt.

Von den insgesamt 108 geplanten Wohnungen werden nun 13 Wohnungen mit einer Mietpreisbegünstigung belegt. Dies entspricht einem Anteil von rd. 12 % der Gesamtwohnungen und einem Mietflächenanteil von rund 9,30 %. Die Mietpreisbegünstigung wird unter Zugrundelegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des Mietpreisspiegels der Stadt Ulm von ursprünglich 10 % auf nun 15 % erhöht (+50 %). Die Mietpreisbegünstigung wird für die Dauer von 10 Jahren gewährt.

Die Vorhabenträger weisen kalenderjährlich, spätestens bis zum 28.02. des jeweiligen Folgejahres, die eingeräumte Mietpreisbegünstigung gegenüber der Stadt Ulm nach.

### **8.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/24, in Kraft getreten am 08.03.1956 sowie Nr. 142/33, in Kraft getreten am 03.08.1967. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 0,474 ha und die geplante Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der genannten Größe des Geltungsbereichs entspricht der B-Plan den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher 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.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt und formuliert folgende wesentliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, zwingend ab dem 3. Obergeschoss
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss,
- im MU I Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Nahversorgung ausschließlich im Erdgeschoss und mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsnutzung,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Seite zum Fluss hin orientiert.

Maß der baulichen Nutzung	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 1,0 bzw. 0,8  Gebäudehöhen werden differenziert für die unterschiedlichen Gebäudeteile mittels Oberkanten für die Flachdächer festgesetzt.  Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: 7
Überbaubare Grundstücksfläche	wird festgesetzt mittels Baulinien zur Straßenseite und Baugrenzen zur straßenabgewandten Fassadenseite.
Bauweise	geschlossene Bauweise bzw. offene Bauweise
Dachform	Dachform wird als Flachdach festgesetzt; Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen.
Kfz- und Fahrradstellplätze	Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume (geplant ist eine zweigeschossige Tiefgarage für Kfz- und Fahrradstellplätze).

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Urbane Gebiete (MU) gemäß § 17 BauNVO wird überschritten. Einhergehend mit der Erhöhung der GRZ wird auch die gemäß § 17 BauNVO formulierte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten.

Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an den Zielvorstellungen des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan, das eine innerstädtische und verdichtete Bebauung vorsieht.

Die tatsächliche Überschreitung der zulässigen Obergrenzen resultiert aus der städtebaulichen Absicht innerhalb des Quartiers durch den Bau von Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss die

Nutzungsmischung zu steigern und die Bauflächen mittels einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und die Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht 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 ebenfalls nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Anzahl der Geschosse wird größtenteils auf maximal sechs begrenzt, lediglich der Gebäudeteil entlang des Hindenburgs (B10) darf gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplan siebengeschossig ausgeführt werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die obersten Geschosse entsprechend der festgesetzten Gebäudehöhen jeweils als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet sind. Die im städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ formulierte Vorgabe zur Gebäudehöhe von fünf Vollgeschossen plus Staffelgeschoss wird daher größtenteils eingehalten und lediglich im westlichen Teilbereich des Baukörpers entlang der Bundesstraße B10 um ein Geschoss überschritten.

#### **8.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 4.750 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

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

#### **8.5. Gewässerrandstreifen**

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Uferbereich der kleinen Blau an. Dieser Bereich wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) als Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m festgesetzt. Die Ziele bzw. Funktionen von Gewässerrandstreifen bzw. Uferbereichen sind nach WHG vor allem die Sicherung des Wasserabflusses und Verminderung des Hochwasserrisikos, die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion sowie die Minderung von Schad-/Stoffeinträgen. Dem Gewässerrandstreifen kommt damit eine wichtige Pufferfunktion im Raumgefüge der Stadt zu. Nicht zuletzt sind städtische Uferbereiche wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Daraus leitet sich vor allem das Ziel ab, den Uferbereich naturnah und gewässergerecht zu gestalten. Die Gewässerlinie wird um maximal 1,50 m in Richtung Gewässerbett angepasst, d.h. die Böschung wird breiter und damit flacher ausgebildet (Neigung ca. 30°). Die Verbreiterung der Böschung hat eine angemessene, d.h. partielle Einengung des Gewässerbettes zur Folge.

Zusätzliche, gezielt platzierte Störsteine (Wasserbausteine, Felsen) im angemessenen Abstand zur Gewässerrandlinie haben ebenfalls einen positiven Effekt, um die Durchflussgeschwindigkeit

wieder etwas zu erhöhen und der weiteren Ablagerung von Sanden, Kiesen etc. entgegen zu wirken. In diesem Zusammenhang sind die Planungen und räumlichen Abhängigkeiten auf den gegenüberliegenden Grundstücken in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen, um hier weitere positive Effekte für die Gewässerdynamik zu erwirken.

Die vorrangige Funktion des Gewässerrandstreifens, die Sicherung des Wasserabflusses und Verminderung des Hochwasserrisikos, wird weder durch den Planungsansatz einer angemessenen Einengung der Gewässerrandlinie noch durch die Planung eines befahrbaren Weges auf der Gebäudenordseite beeinträchtigt. Das Hochwasserrisiko an der Kleinen Blau wird in erster Linie durch die Drosselung minimiert.

Die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens erfolgt mit standorttypischen Arten. Der obere Teil der Böschung wird mit 5 Bäumen (Hochstämme) bepflanzt. Die Vegetation des Uferrandstreifens soll standorttypisch entwickelt werden. Die Gestaltung des Gewässerrandstreifens und der Freianlagen des Vorhabens ist in dem als Anlage 6 beigefügten Freianlagenplan des Büro Pfrommer + Roeder Freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart dargestellt.

## **8.6. Einzelhandel**

Das Vorhaben Bleichstraße 18-26 sieht im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers zwei Einzelhandelsnutzungen vor, die vorwiegend der Nahversorgung des Dichterviertels dienen. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen wurden vom Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im Rahmen einer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Märkte eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die derzeit schon ansässige wie auch für die im Zuge der laufenden Umstrukturierung des Dichterviertels zeitnah zusätzlich zu erwartende Wohnbevölkerung aufweist. Zudem sind aus Sicht des Gutachters vom Vorhaben in der geplanten Größe weder für den geplanten Lebensmittel-/ Supermarkt noch den geplanten Drogeriemarkt relevante wirtschaftliche oder gar städtebauliche Negativeffekte auf die aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Diese Aussage stützt sich auf die Auswertung der vorliegenden und sich im Zuge der Neuordnung des Dichterviertels ergebenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den prognostizierten Umsatzverteilungen und den daraus abzuleitenden Auswirkungen.

Das Gutachten legt dar, dass das Vorhaben darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage (gemäß kommunalem Märktekonzept der Stadt Ulm) annehmen lässt. Das vorliegende Vorhaben erfüllt als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und Drogeriewaren, mit einer Größe unterhalb der Großflächigkeit und einer auf Nahversorgung ausgerichteten standortbezogenen Dimensionierung, die Voraussetzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß „Kommunalem Märktekonzept“ der Stadt Ulm.

## **8.7. Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich im ehemals gewerblich genutzten Teil des Dichterviertels. Der Standort ist im Rahmen einer orientierenden Untersuchung 2007 und einer Baugrunduntersuchung 2018 altlastentechnisch erkundet worden.

Die Ergebnisse der bisherigen Bodenproben können der Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm entnommen werden. Darüber hinaus ist auf Grund der vergangenen gewerblichen Nutzungen u.a. als Gerbereistandort in lokalen Bereichen mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen im Untergrund zu rechnen. Im Rahmen der Entsorgung sollten

Parametergruppen der jüngeren Gerbereichemie wie DDT, Lindan und PCP analytisch im Auge behalten werden.

Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu überwachen. Der Sachverständige ist vorab der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mitzuteilen.

## **8.8. Geologischer Baugrund**

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom GeoBüro Ulm im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft.

Die Untersuchung zeigt auf, dass unter der Oberflächenbefestigung bzw. im Ostabschnitt unter einem ca. 0,2 m starken Oberboden künstliche Auffüllungen auftreten. Diese reichen überwiegend bis in eine Tiefe von rd. 3,3 bis 3,5 m, stellenweise auch bis in 1,8 m (RKS 1 alt) bzw. 4,4 m Tiefe unter Ansatzpunkt (KB 2). Die künstlichen Auffüllungen werden von organischen Sedimenten unterlagert, die bis zur Kiesoberkante in ca. 7,7-9,5 m Tiefe unter Gelände reichen. Die Felsoberkante wurde in den Kernbohrungen KB 1 und KB 2 sowie in schweren Rammsondierungen DPH 2 und DPH 3 in ca. 11,2-11,6 m Tiefe unter Ansatzpunkt angetroffen. Bei den Untersuchungen wurden nach organoleptischem Eindruck keine potentiell altlastverdächtigen Böden festgestellt.

Die Unterkante der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage liegt in organischen Schichten ca. 2,0 – 3,5 m über den tragfähigen Kiesen. Eine Gründung auf den gering tragfähigen organischen Schichten scheidet für die geplante Bebauung grundsätzlich aus. In diesen Schichten ist außer hohen, lastabhängigen Setzungen auch mit langfristigen Setzungen durch die Zersetzung von organischem Material zu rechnen. Die Untersuchung kommt deshalb zur Erkenntnis, dass die Wohnanlage mit einer Tiefgründung in tragfähigen Schichten gegründet werden muss.

## **8.9. Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ulmer Dichterviertels. Auf Grund der in westlicher Richtung circa 45 m entfernten Bundesstraße B 10 (Hindenburgring) und dem in östlicher Richtung circa 300 m entfernten Bahnhof und seiner Gleisanlagen wirken erhöhte Immissionen auf das Plangebiet ein. Das Plangebiet grenzt zudem in nördlicher Richtung an ein im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm derzeit noch als Gewerbegebiet dargestellten Bereich, der teilweise bereits als Mischgebiet umstrukturiert wurde. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen im Rahmen einer Schallimmissions-Prognose untersucht. Diese Ausarbeitung wurde nach den Normen der DIN und den Richtlinien des VDI ausgeführt. Das Gutachten umfasst 75 Seiten und 3 Seiten Anhang.

Das Gutachten legt dar, dass die Gebäude im Plangebiet durch Gewerbelärm und Verkehrslärm beaufschlagt werden. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 Gewerbe bleiben jedoch an allen Immissionsorten am TAG und in der NACHT unterschritten.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm verursacht durch Straße und Gleise führt jedoch dazu, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18 005 Verkehr in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT zum Teil massiv überschritten werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen müssen angedacht und umgesetzt werden. Am meisten betroffen ist die Fassade des Baukörpers A, die in unmittelbarer Nähe des Hindenburgrings (B10) geplant ist. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm am Tag um maximal 6,4 dB(A) und in der Nacht um maximal 12,2 dB(A) überschritten. Auch die restlichen Fassaden sind größtenteils in der Nacht durch Verkehrslärm einem Pegel von mehr als 45 dB ausgesetzt.

Mit den im Gutachten genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen kann das Bauvorhaben verwirklicht werden. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und nach dem Stand der Technik bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen das geplante Bauvorhaben in der Bleichstraße in Ulm keine Einwände und keine Bedenken.

#### **8.10. Artenschutz**

Die Gebäude und Gehölze im Plangebiet sind fast vollständig abgebrochen bzw. entfernt, lediglich die Kellerwände und der untere Teil der Wände zur Kleinen Blau sind noch vorhanden. Der Ostteil des Plangebietes ist mit einer dichten, ca. 2 m hohen Stauden-Gehölz-Sukzession bewachsen, der Mittel- und der Westteil sind Rohböden mit lückiger Spontanvegetation. Artenschutzrechtliche Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht.

Die Begutachtung kommt zum Ergebnis, dass auf der Fläche in den nächsten Monaten nahezu keine geschützten Arten zu erwarten bzw. keine besiedelten Habitate solcher Arten vorhanden sind. Einzige Ausnahme könnte der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sein, da sich auf den Ruderalfläche vereinzelt Raupenfutterpflanzen angesiedelt haben, sodass diese Art vorkommen könnte. (Nachweise liegen nicht vor, es wurde aber auch nicht untersucht.) Herr Schreiber weist jedoch darauf hin, dass gerade auch im Siedlungsbereich solche temporären Habitate vorübergehend entstehen, sie verschwinden aber auch schnell wieder. Eine spontane Besiedlung dynamischer Lebensräume ist für diese Art üblich, und das Risiko, dass die Raupen bzw. Puppen nicht überleben, ist naturbedingt. Insofern wird seiner Einschätzung nach einerseits durch die Wiederaufnahme der Arbeiten auf der Fläche das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht; andererseits ist eine Suche nach in der Erde verborgenen Schmetterlingspuppen nicht zumutbar, d. h. mögliche Verluste können nicht vermieden werden.

Insofern kann auf der Fläche Bleichstraße 18-26 aus artenschutzrechtlicher Sicht ab sofort weitergearbeitet werden. Dazu gehört auch, Gehölze beim Abbruch der Mauerreste entlang der Kleinen Blau im notwendigen Umfang zurückzuschneiden.

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wurde festgesetzt, dass jegliche Bauarbeiten, v.a. Abrissarbeiten der Mauerreste und die Arbeiten am Uferrand der kleinen Blau gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März, also außerhalb der Brutzeit zu begrenzen sind.

#### **8.11. Überflutungsfläche HQextrem**

Der Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Blau ist als Überflutungsfläche HQ-Extrem gekennzeichnet. Die Überflutungstiefe bei HQ-Extrem variiert, wobei i. M. von 0,60 Meter auszugehen ist. Konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung sind vorzusehen.

Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich einer adäquaten Tiefgargen-Zufahrt, die Verlegung oder eine überflutungssichere Ausführung der technischen Anlagen und Maßnahmen an Öffnungen und Sockelzone. Beim Bau einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen, vermutlich wird auch eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich.

Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

#### **8.12. Kampfmittel**

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes am Rande der Ulmer Innenstadt und der kartierten Kriegsfolgeschäden im Umfeld wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten.

### **8.13. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und für Müllbehälter definiert. Darüber hinaus werden Vorgaben für die Freiflächengestaltung formuliert und ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gefordert.

Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

### **8.14. Gebäudegestaltung**

Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

## **9. Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.

## **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.

## **11. Beschlussfassung**

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2022 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 21.02.2022 hierzu festgelegt werden.