

Planbereich	Plan Nr.
164	46

Stadt Ulm      Stadtteil Söflingen

Bebauungsplan

Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost

Erläuterungsbericht

Ulm, den 02.03.2023

Bearbeitung:

Stadt Ulm - SUB III

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand Sonderbaufläche "Fachmarkt-Zentrum" dar.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost“ soll eine vielfältige Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen dar, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Blautal Grundstück GmbH, Berlin beabsichtigt, das Grundstück des heutigen Einkaufszentrums Blautal-Center (Gesamtareal ca. 6,6 ha) in mehreren Entwicklungsabschnitten zu einem belebten Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Gewerbe, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen und Freizeiteinrichtungen mit integrierten Mobilitätskonzepten umzubauen.

Der 1. Bauabschnitt soll im östlichen Teil des Areals erfolgen. In diesem Bereich wird das Center bis auf die Decke über EG zurückgebaut und eine Tragebene zur Lastverteilung aufgesetzt. Auf dieser Ebene sollen neue Hochbauten errichtet werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bauabschnitt Ost wird durch die Blaubeurer Straße im Norden, die Magirusstraße im Osten, und durch den öffentlichen Grünbereich der Blau im Süden begrenzt. Im Westen schließt derzeit noch die bestehende Bebauung des Blautal-Centers an.

Das angestrebte Neubauprojekt kann hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes umgesetzt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Quartiersentwicklung ist daher ein neuer, vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist unter Erhalt von Bausubstanz in der Untergeschoss- und Erdgeschosebene, die Neugestaltung des Plangebiets zu einem urbanen Stadtbaustein mit einem vielfältigen Mix aus Dienstleistungen, Büros, Handel und Flächen für die Nahversorgung, Praxen und Gastronomie. In Richtung des ruhigen, rückwärtigen Bereichs des Gebietes entlang der Blau sollen Wohnungen zur Abrundung des Nutzungsgefüges entstehen. Dabei sind der Umgang mit den Nachbarschaften, die Öffnung und Einbindung der Grünräume zur Blau sowie der Schutz vor verkehrlichen Immissionen zu beachtende Rahmenbedingungen.

## 3. Angaben zum Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich aus Fl.st. Nr. 314 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen (Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin) und Teilbereichen aus den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen: Fl.st. Nr. 313 und 1629/4 (Magirusstraße), 426 (Blaubeurer Straße) sowie 314/1 (öffentliche Grünfläche).

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,37 ha auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

### 4.1 Bestandserhalt und Ertüchtigung Tragsystem

Die Tiefgarage, die sich über das gesamte Areal mit rund 42.000 m<sup>2</sup> erstreckt und infolge des schwierigen Baugrunds der Talau des Blautals auf mehr als 17m tiefen Pfählen gegründet ist, soll erhalten werden.

Auch das Erdgeschoss wird weitestgehend erhalten; wobei die Spindeln zu den Parkdecks sowie eine Gebäudeachse entlang der Blaubeurer Straße entfernt werden. Der Bestand wird im Bereich der Nordostecke und entlang der Magirusstraße um Flächen für Büros und die Erschließung der neuen Obergeschosse ergänzt.

Das statische System (16,25m x 10m Einfeldträger) wird durch Zwischenstellung von Stützen für die künftig aufsetzende Bebauung ertüchtigt. Über dem Bestand EG ist ein flächiges Traggerüst mit ca. 1,6 m Höhe vorgesehen, um die Lasten für die aufgehende Neubebauung zu verteilen.

### 4.2 Städtebau und Nutzung

#### Städtebau

In Reaktion auf die heterogene Umgebung ist zu den stark befahrenen Straßen im Norden und Osten eine geschlossene Randbebauung vorgesehen und eine sich nach Süden, zum Grünraum der Blau hin, auflockernde Bebauung. Eine Differenzierung der Randbebauung kann durch eine Gliederung der Gebäude und eine unterschiedliche Höhenentwicklung von 4 bis 6 Geschossen oberhalb der Einzelhandelsflächen erreicht werden. Unterschiedliche Gebäudetypologien nach Süden tragen zur Differenzierung und Schaffung spannungsreicher Räume bei.

Die an die nordöstliche Blockecke Blaubeurer Straße/ Magirusstraße vorgezogene Bebauung entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Baukante wieder verstärkt an die Straße zu rücken und den Straßenraum baulich zu fassen. Mit dem Übergreifen der neuen Gebäude vor die Ebene der Erdgeschossfassade bis auf das Geländeneiveau kann eine adäquate Adressbildung für die einzelnen Baukörper sowie eine Rhythmisierung der Bebauung entlang der Straßenzüge erreicht werden.

Der Bauabschnitt Ost wird durch eine großzügige Verbindungsachse von Nord nach Süd vom westlich anschließenden Bereich des Blautal-Centers abgelöst.

#### Nutzungen

Im Erdgeschoss sind Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie, ab dem 1. OG Büros und sonstige gewerbliche Nutzungen sowie Praxen vorgesehen.

Mit der Neustrukturierung des Gebietes geht eine erhebliche Reduzierung der bisher zulässigen Verkaufsflächen einher. In Hinblick auf die Anstrengungen der Stadt zur Neugestaltung und Attraktivierung der innerstädtischen Geschäftslagen rund um die Hirsch- und Bahnhofstraße und auf die neu entstandenen Einzelhandelsflächen der Sedelhöfe in integrierter Innenstadtlage ist die geplante Entwicklung ein konsequenter Schritt zur Neuausrichtung der gesamtstädtischen Einzelhandelslandschaft und zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Der Flächenanteil an geplanten innenstadtrelevanten Sortimenten mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> (großflächige Fachmärkte) und ca. 600 m<sup>2</sup> (kleinflächige Fachgeschäfte) sowie Nahversorgungssortimenten gemäß der "Ulmer Sortimentsliste" mit ca. 5.500 m<sup>2</sup> bleibt weit hinter dem heute bestehenden Baurecht für Verkaufsflächen von rund 20.400 m<sup>2</sup> für innenstadtrelevante (anteilig nahversorgungsrelevante) Fachmärkte und Fachgeschäfte und rund 6.400 m<sup>2</sup> für einen Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt zurück. Aus stadtplanerischer Sicht ist es sinnvoll, diese Nutzungsstrukturen stadteinwärts in Richtung bereits bestehender Handlungslagen anzusiedeln.

Im Hinblick auf die Neuentwicklung des Gesamtareals des Blautal-Centers mit dem Ziel eines hohen Wohnanteils zwischen 750 - 900 Wohneinheiten ist die Wiederansiedlung eines Nahversorgers und von kleinflächigen Geschäften mit nahversorgungsrelevantem Sortiment folgerichtig.

Eine Beeinträchtigung vorhandener zentraler Versorgungsbereiche erfolgt unter den gegebenen Bedingungen nicht.

Das Baufeld Ost liegt zum großen Teil innerhalb des Abstandsradius eines Störfallbetriebes (Pflanzenschutzmittellager) auf der gegenüberliegenden Seite der Magirusstraße. Dies hat hinsichtlich der Nutzungen innerhalb des Abstandsradius so lang gewisse Einschränkungen zufolge, wie die Störfalleigenschaft des Betriebes am Standort besteht. Betreiber und Stadt treiben die Verlagerung des Störfallbetriebes gemeinsam voran. Die städtebaulich für eine gemischte Bauungsstruktur angestrebten Wohnnutzungen nach Süden zum Grünraum der Blau aber auch sensible Nutzungen wie Praxen sind erst nach einer Reduzierung der Lagermenge auf ein unerhebliches Maß bzw. der Nutzungsaufgabe des Pflanzenschutzmittellagers umsetzbar.

### **4.3 Erschließung und Stellplätze**

Das Plangebiet wird sowohl über die Blaubeurer Straße als auch die Magirusstraße erschlossen.

Mit dem Entfall der bisher parallel zur Magirusstraße verlaufenden privaten Erschließungsstraße ist eine neue Zu- und Abfahrt im Bereich der Blaubeurer Straße notwendig, um die bestehende Tiefgaragenzufahrt im Norden des Gebäudes und einen der Handelsnutzungen vorgelagerten ebenerdigen Stellplatzbereich anzubinden. Diese ist ohne Lichtsignalanlage vorgesehen. Die Ausfahrt aus dem Grundstück erfolgt nur in Richtung Innenstadt.

Die Vorhabenplanung bedingt in der Magirusstraße eine Verlegung des signalisierten, bisherigen Ein- und Ausfahrtsbereichs nach Norden. Die Erschließung des Betriebsbereiches der Fa. Beiselen östlich der Magirusstraße bleibt unverändert erhalten. Die Tiefgaragenausfahrt, sowie die Anbindung der nördlich gelegenen, ins Gebäude integrierten Anlieferzone für die Handelsflächen, erfolgt über die Zu- und Ausfahrt Magirusstraße.

Der Fuß- und Radweg entlang der Blau wird durch die Planung nicht tangiert.

### **4.4 Freiraumgestaltung**

Im Bereich des zu erhaltenden Bestandes befinden sich auf Ebene +1 zwischen den Neubauten die Frei- und Grünräume. Infolge der differenzierten Bauungsstruktur können vielfältige Grünräume entwickelt werden, die untereinander vernetzt und an die Umgebung angebunden werden. Die Ausbildung privat zugeordneter Freibereiche ist ebenfalls vorgesehen. Die Neubebauung erweitert sich mit seinen südlichen Kopfbauten von der Plateau-Ebene auf das gewachsene Gelände entlang der Blau.

Die "obere Landschaft" auf der Plateau-Ebene fungiert als Erschließungshof und Freibereich für die Neubebauung ab Ebene +1. Die Ausgestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Bereiche muss im weiteren Planungsprozess genau austariert werden. Um auf das Plateau vom öffentlichen Raum aus zu gelangen, werden große Freitreppen im Osten und Westen als öffentliche Erschließung in Verbindung mit Aufzügen geplant.

Eine besondere landschaftsplanerische Aufgabe stellt in der weiteren Planung der Übergang von der Plateau-Ebene zur bestehenden Geländeoberfläche und zum Grünraum der Blau dar. Der beträchtliche Niveausprung kann unterschiedlich -sei es landschaftsgärtnerisch mittels Terrassierung bzw. Hangausbildung oder sei es mit begrünten Mauern- ausgestaltet werden. Besonders für die südliche Bebauung ist die Gestaltung der Freiflächen mit Blick auf deren Einbettung und Freiraumqualität von entscheidender Bedeutung.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Nutzungsmix aus groß- und kleinflächigem Einzelhandel (im Erdgeschoss), einem Vollsortimenter (im Erdgeschoss), Gewerbe, Praxen, Sport- und anderen Dienstleistungen sowie Wohnen (in Richtung Blau) ermöglicht werden. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung des Quartiers auch nach Geschäftsschluss beitragen.

Es sind Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen geplant, die sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch in dem dazugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Parallel dazu wird der bislang bestehende städtebauliche Vertrag aufgehoben.

Bei einer geplanten Obergrenze von insgesamt rund 9.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestaltet sich nach vorliegender Vorhabenplanung die Verteilung wie folgt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente: 5.500 m<sup>2</sup>

Innenstadtrelevante Sortimente: 3.400 m<sup>2</sup> (großflächig) + 600 m<sup>2</sup> (kleinflächig)

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden.

Die Grundflächenzahl (vorr. 0,8) wird entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption festgesetzt. Eine große Rolle spielt dabei die bereits bestehende und zu erhaltende Bausubstanz.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll differenziert nach Gebäudeteilen über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü.NN im neuen System festgesetzt werden.

Auf dem bestehenden Tragwerk des Erdgeschosses wird eine Plateau-Ebene geschaffen, die zur Erschließung neuer Baukörper dient. Zur Lastverteilung wird eine Abfangebene eingezogen, wodurch das geplante Gelände zwischen den Baukörpern auf ca. +7,60 m (489,60 ü.NN) über OKFF EG (482,00 ü.NN) liegt. Die ab Plateau-Ebene aufgehende Bebauung staffelt sich von der Blaubeurer Straße in Richtung Blau von 6 Geschossen auf 4 Geschosse ab.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Vorgesehen ist eine abweichende Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch Baugrenzen, differenziert nach Geschossen, bestimmt werden. Die Baufenster basieren auf der Vorhabenplanung.

### 5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Blaubeurer Straße und die Magirusstraße.

Die Ingenieurgesellschaft für Verkehr Schlothauer und Wauer mbH, Augsburg wurde mit der Durchführung einer Verkehrserhebung beauftragt. Auf deren Grundlage sollen die geplanten Aus-, Rück- und Umbauten an den Ein-/Ausfahrten zur Vorhabenplanung im Bauabschnitt Ost leistungstechnisch untersucht werden. Die Verkehrserhebung erfolgte am 30.06.2022 und 02.07.2022 jeweils von 0:00 Uhr bis 24:00 Uhr.

Ziel war die Feststellung der Möglichkeit einer neuen Zu- und Ausfahrt an der Blaubeurer Straße zu einem oberirdischen Stellplatz und einer am Nordrand des Plangebietes befindlichen, bestehenden Tiefgaragenzufahrt. Diese war bisher über die parallel zur Magirusstraße verlaufenden inneren Erschließungsstraße (geplanter Entfall) angebunden. Zudem sollte die Optimierung der Zu- und Ausfahrt an der Magirusstraße, die weiter nach Norden verlegt wird, geprüft werden.

Insgesamt kann mit entsprechenden Maßnahmen an den drei bestehenden Knoten (Ein-/ Ausfahrt Magirusstraße, Kreuzung Blaubeurer Straße / Magirusstraße und Blaubeurerstraße - Ein-/Ausfahrt Blautal-Center) und dem neugeplanten Knoten (Ein-/ Ausfahrtsbereich nördlich des Bauabschnittes Ost) die Erschließung des gesamten Quartiers sichergestellt werden.

In der weiteren Planung sind die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmenempfehlungen detailliert zu prüfen und mit- bzw. untereinander abzuwägen.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet geplant:

- Festsetzung von Baumstandorten und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Begrünung von Flachdächern und partiell von Fassadenflächen
- Festsetzung von Flächen für Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der Erschließungsstraßen

Mit den festzusetzenden Maßnahmen soll aus Gründen des Klimawandels und des notwendigen Klimaschutzes die Regenwasserverdunstung verbessert und die innerstädtische Wärmebelastung, die gerade im Bereich der gesamten Blaubeurer Straße sehr hoch ist, reduziert werden. Darüber hinaus bieten begrünte Flächen einen wichtigen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 2,37 ha erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Im bisher bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan ist für das Vorhabengrundstück zu einem großen Teil bereits überbaubare Fläche festgesetzt. Der Baubestand füllt diese Fläche fast aus.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine erste überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden, wesentlichen Eingriffe in Schutzgüter zu erwarten sind.

## 5.7 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt. Eine erste Begehung fand im Februar statt. Die Dokumentation ist im März vorgesehen und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde spätestens im April 2023 geplant.

## 5.8 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung sowohl in Hinblick auf die Immissionen durch den Verkehr als auch bzgl. Gewerbelärm aufgrund der umgebenden Baustrukturen ist beauftragt.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in dem dicht bebauten Siedlungsbereich nicht umsetzbar sind, werden passive Maßnahmen notwendig. Zur Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die aus der Untersuchung resultierenden Ergebnisse Eingang in die Planung finden und Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (baulich, technische Vorkehrungen) getroffen.

## 5.9 Störfall ("Seveso") -Thematik

Im Betriebsbereich der Magirusstraße 7 -9 befindet sich ein der Störfallverordnung unterliegenden Pflanzenschutzmittellager. Das Plangebiet fällt zum größten Teil in einen dadurch bedingten Sicherheitsabstand, in dem sensible Nutzungen wie Wohnen, soziale Nutzungen oder ärztliche Versorgung erst nach Aufgabe der Störfall-relevanten Nutzung umsetzbar sind. Derzeit laufen die Vorbereitungen für ein Bebauungsplanverfahren zum Umzug des Lagers in den Ulmer Norden. Die Vorhabenträgerin, die Geschäftsführung des Seveso-Betriebes und die Stadt befinden sich daher in gemeinsamen Abstimmungen.

Die geplante Wohnnutzung bzw. andere sensible Nutzungen wie Praxen können in Hinblick auf den Entfall der Seveso-Thematik gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Nr. 2 "Eintritt bestimmter Umstände" als Folgenutzungs festsetzung geregelt werden.

## 5.10 Altlasten

Das Ingenieurbüro Geoexpert hat im Oktober 2021 eine Auswertung der Archivunterlagen des Umweltamtes der Stadt Ulm vorgenommen.

Ergebnis für das Plangebietes ist, dass im Bereich der Tiefgarage aufgrund des ehemals flächigen Aushubs bis ca. 3 m u. GOK, das Vorfinden von Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz unwahrscheinlich ist. Im nordöstlichen Baufeld sind für einen kleinflächigen Bereich Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz (nicht sanierte Restbelastung) dokumentiert. Hier muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.

## 5.11 Erdmassenausgleich / Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrei-WiG) darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Bau- maßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorbehaltlich einer bau- und umwelt- technischen Eignung vor Ort, möglichst wiederverwendet werden.

Da die Bestandsbebauung im UG und im EG erhalten bleibt, sind die geplanten Erdbaumaßnahmen auf die durch die bauliche Ergänzung im Bereich der Nord-Ost-Ecke und Flächenerweiterung entlang der Magirusstraße sowie nach Süden neu entstehenden Gebäudeteile mit einer Größe von rund 1.300 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Rahmenbedingungen vor Ort lassen einen Erdmassenausgleich in der Regel nicht zu. Oberflächenmodulationen sind aufgrund des bebauten Bereichs und der bestehenden Anschlusshöhen zu den umgebenden Verkehrsräumen und den bereits bebauten Bereichen nur sehr eingeschränkt möglich.

## 5.12 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Für das Plangebiet besteht bereits heute ein Fernwärmeanschluss der Fernwärme Ulm GmbH, die in direkter Nachbarschaft an der Magirusstraße liegt. Die Entwicklung eines autarken Gebietes wäre aufgrund des sehr guten Primärenergiefaktors der Fernwärme weniger sinnvoll. Die Dachflächen sind nach dem Klimaschutzgesetz BW anteilig mit PV-Modulen auszustatten. Eine über die Mindestanforderung hinausgehende Ausnutzung der Dächer ist für die Gewinnung regenerativer Energien vorgesehen.

In der Planung soll ein nachhaltiges Niederschlagswassermanagement Berücksichtigung finden. Bereits im Bestand erfolgt die Ableitung des Regenwassers in die Blau. Inwieweit beispielsweise Retentionsräume in Hinblick auf Einschränkungen durch den Erhalt von Bestandsbebauung geschaffen werden können, wird in der weiteren Planung geprüft.

### **5.13 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden die Fassaden- und Dachgestaltung betreffen.

Im Zuge der 2018 ausgearbeiteten Stadtklimaanalyse Ulm (Abschlussbericht GD Nr. 438/18) wurde für den Bereich des Plangebiets die Empfehlung gegeben, im Rahmen nachfolgender Bauleitplanverfahren Maßnahmen im Hinblick auf eine Erhöhung der Oberflächenalbedo vorzusehen, da insbesondere im Straßenraum, auf Gleisanlagen sowie auf hoch versiegelten Gewerbeflächen extreme Wärmebelastungen erreicht werden. Bei der Festlegung der Fassadengestaltung ist daher in Ergänzung zu einer partiellen Fassadenbegrünung ein besonderes Augenmerk auf die Wärmeleitung, und damit verbunden auf die von der Fassade ausgehende Lufterwärmung, zu legen. Hierbei soll die Fassade in einer möglichst hellen Farbgestaltung und einer möglichst hohen Oberflächenalbedo (Verhältnis von einfallender zu reflektierter Strahlung) ausgebildet werden.

## **6. Flächen- und Kostenangaben**

### **6.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 2,37 ha

Eine Differenzierung nach unterbauter und überbauter Fläche, privater und öffentlicher Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der weiteren Bauleitplanung.

### **6.2 Kostenangaben**

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen. Die Übernahme von Kosten für den Umbau und die Anpassung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund des Vorhabens werden im noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag gemäß dem Verursacherprinzip geregelt.