



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	22.05.2023		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 203/23

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Str. 235 "  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung und Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- Übersichtsplan (Anlage 1)
  - Bebauungsplan vom 19.06.2023 (Anlage 2)
  - Textliche Festsetzungen vom 19.06.2023 (Anlage 3)
  - Begründung vom 19.06.2023 (Anlage 4)
  - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.06.2023 (Anlage 5.1-5.14)  
Büro ZG Architekten, Ulm
  - Freiflächengestaltungsplan vom 19.06.2023 (Anlage 6)  
Büro Freiraumplanung Mangold, Laichingen
  - Abwägung und Ausfertigung der im Rahmen der (Anlage 7.1-7.10)  
Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen
  - Artenschutzgutachten vom 21.07.2022, (Anlage 8)  
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz,  
Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm - **nur elektronisch**
  - Schallschutzgutachten vom 07.02.2023, (Anlage 9)  
Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg - **nur elektronisch**
  - Baugrunduntersuchung vom 14.02.2018, (Anlage 10)  
GeoBüro Ulm GmbH - **nur elektronisch**
  - Durchführungsvertrag (Anlage 11)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söflinger Straße 235“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söflinger Straße 235“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.06.2023 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 19.06.2023 hierzu festzulegen.

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### 1.1. Vorhaben

Die Sparkasse Ulm, als Eigentümerin des Gebäudes Söflinger Straße 235, plant, dieses durch eine neue Bebauung mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen zu ersetzen. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bebauung ist aufgrund baulicher, statischer und energetischer Mängel wirtschaftlich wie städtebaulich nicht zielführend. Durch die Neubebauung soll eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung in diesem Bereich der Söflinger Straße vollzogen werden.

Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu errichten. Hierdurch sollen zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und durch ergänzende Geschäftsflächen der Sparkasse die Dienstleistungsnutzungen im Quartier gesichert werden. Das Vorhaben schafft im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatten 2017 (siehe GD 163/17), 2019 (siehe GD 252/19) und 2022 (siehe GD 026/22) durch zusätzliches Baurecht im Zuge der Innenentwicklung neuen Wohnraum. Durch die vorgesehene verdichtete Bebauung folgt das Vorhaben dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 12 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1724/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 253 (Söflinger Straße), 142 (Neue Gasse), 3030 (Sonnenstraße) und 1723 (Pfeifenmachergasse) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.572 m<sup>2</sup> auf.

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

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

- Plan Nr. 161-4, genehmigt am 27. Mai 1909 Nr. 181
- Plan Nr. 161-5a, genehmigt am 02. Aug. 1927 Nr. 2853
- Plan Nr. 161-19, gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Nordwürtt. vom 13.12.1961 Nr. I5HO-2206-8-Ulm/13

## 5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söflinger Straße 235“ ist die Festsetzung als "Urbanes Gebiet (MU)" nach § 6a BauNVO vorgesehen. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.03.2023.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Beschlusses der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 11.03.2023.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023.

## 7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

### 7.1. Private Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde **eine** Stellungnahme vorgebracht.

Die eingegangene Stellungnahme thematisiert die Errichtung einer Trafostation und eines Klimagerätes in direkter Nähe zur östlichen Grundstücksgrenze. Durch den geringen Abstand werden eine mögliche Verschattung des Erdgeschossbereiches, eine erhöhte Brandgefahr und Geräuschbeeinträchtigungen zum Nachbargebäude befürchtet.

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

- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Polizeipräsidium Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Gesundheit
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart** empfiehlt, aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen während des 2. Weltkrieges, eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Die Abteilung **SUB V der Stadt Ulm** gibt ergänzende Anforderungen bezüglich des Artenschutzes unter dem Themenpunkt Naturschutz und äußert Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** äußert Bedenken bezüglich der Bepflanzung im nordöstlichen Plangebiet, da in diesem Bereich Telekommunikationslinien ihrerseits verlaufen.

Das **Regierungspräsidium Tübingen** äußert keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung, da großflächige Einzelhandelsbetriebe unter Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Das **Regierungspräsidium Freiburg** weist auf die dem LGRB vorliegenden Geodaten hin und empfiehlt eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet.

Das **Polizeipräsidium Ulm** äußert verkehrliche und kriminalpräventive Aspekte, die bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen sind.

Das **Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Gesundheit** merkt an, dass bei der Bebauung geeignete Maßnahmen für den Hitze- und Lärmschutz berücksichtigt werden sollten.

Die **Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm** erläutern die allgemeine Vorgehensweise bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen und die Vorgehensweise bei der Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalsystem. Außerdem wird der sachgemäße Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen gemäß dem LKreiWiG erläutert. Des Weiteren wird vorgegeben, wie im Gebäude mit Müllbehältern umgegangen werden sollte und es werden Hinweise für die Zugänglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen gegeben.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege** weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs von Söflingen (Prüffall; Listennr. 113) befindet und weist weiter darauf hin, dass im betroffenen Bereich Funde und Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

### 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 061/23) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Planzeichnung: Öffentliche Parkfläche im Norden entfernt an der Ecke Söflinger Straße / Sonnenstraße (gemäß Stellungnahme VGV vom 19.04.2023)
- Planzeichnung: Fläche für Versorgungsanlagen entfernt (gemäß Weiterentwicklung der Planung, vgl. Vorhaben- und Erschließungspläne). Anpassung in Zusammenhang mit privatem Einwand. Trafostation wird in Gebäude, in Untergeschoss, untergebracht.
- Planzeichnung: Stellplatzfläche angepasst und Fläche für Nebenanlagen ergänzt (gemäß Weiterentwicklung der Planung, vgl. Vorhaben- und Erschließungspläne). Anpassung in Zusammenhang mit privatem Einwand.
- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.4.1.1 Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile angepasst (gemäß Weiterentwicklung der Planung)

- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.6.3 Fläche für Nebenanlagen ergänzt (gemäß Weiterentwicklung der Planung)
- Textliche Festsetzungen: Punkt Fläche für Versorgungsanlagen (ehemals Punkt 1.8) herausgenommen (gemäß Weiterentwicklung der Planung). Anpassung in Zusammenhang mit privatem Einwand.
- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.8.2 Extensive Dachbegrünung der Flachdächer angepasst (gemäß Weiterentwicklung der Planung)
- Textliche Festsetzungen: Punkt 1.9.1 Vermeidungsmaßnahme 2 angepasst (gemäß Stellungnahme SUB V vom 21.03.2023)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis Punkt 4.9 Kampfmittel ergänzt (gemäß Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 20.03.2023)
- Textliche Festsetzungen: Hinweis Punkt 4.10 Wasserrecht ergänzt (gemäß Stellungnahme SUB V vom 21.03.2023)
- Begründung: Punkt 4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets ergänzt (gemäß Weiterentwicklung der Planung)
- Begründung: Punkt 6.4 Erschließung angepasst (gemäß Stellungnahme VGV vom 19.04.2023 und Weiterentwicklung der Planung)
- Begründung: Punkt 6.5 Grünordnerische Festsetzungen angepasst (gemäß Weiterentwicklung der Planung)
- Begründung: Punkt 6.6 Vermeidungsmaßnahme 2 angepasst (gemäß Stellungnahme SUB V vom 21.03.2023)
- Begründung: Punkt 6.10 Photovoltaikpflicht angepasst (gemäß Weiterentwicklung der Planung)

## **8. Sachverhalt**

### **8.1. Ausgangslage**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Söflingen, südöstlich des historischen Stadtteilzentrums an der Söflinger Straße im Kreuzungsbereich Sonnenstraße.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung entlang der Söflinger Straße durch eine 2- bis 4-geschossige Bebauung mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossbereichen sowie darüber liegender Wohnnutzung geprägt. Die Baukörper haben überwiegend Satteldächer und stehen größtenteils traufständig zur Söflinger Straße. Lediglich im östlichen Anschluss an das Plangebiet stehen die Baukörper giebelständig zur angrenzenden Straßenfläche. In südlicher Richtung entlang der Sonnenstraße ist die umgebende Bebauung durch eine 2- bis 4-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach geprägt.

Das Gelände des Plangebietes steigt topographisch von der Söflinger Straße aus um ca. 2,20 m in Richtung Süden bis zur Pfeifenmachergasse an. Im Norden, Süden und Westen grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen der Söflinger Straße (Flst. Nr. 253), der Pfeifenmachergasse (Flst. Nr. 1723) und der Sonnenstraße (Flst. Nr. 3030) an das Plangebiet an.

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit im südlichen Bereich entlang der Pfeifenmachergasse mit einer 2- bis 3-geschossigen Satteldachbebauung und im nördlichen Teil entlang der Söflinger Straße mit einer eingeschossigen Flachdachbebauung überbaut. Auf dem südöstlichen Teil des Grundstückes liegt direkt angrenzend an die Pfeifenmachergasse eine 1-geschossige Gebäudezeile mit Walmdach, welche zum einen als Garage und zum anderen als Einhausung für eine Trafostation der SWU Netze fungiert.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt das Kulturdenkmal „Sonnenbunker“. Hierbei handelt es sich um ein in die nördliche Fassade integriertes Erinnerungsmal zum Gedenken der Getöteten des Sonnenbunkers während des Luftangriffs am 22.02.1945.

## 8.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Architekturbüro ZG Architekten aus Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht innerhalb des Plangebietes eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor.

Die neue Bebauung gliedert sich in drei Baukörper, die mit ihren Satteldächern alle giebelständig zur Söflinger Straße stehen. Zwischen den Baukörpern sind oberhalb der Traufe zwei zurückgesetzte Verbindungsbauten mit Flachdach geplant, die der inneren Erschließung der Baukörper dienen.

Zur Betonung der stadträumlichen Situation ist das Satteldach zur Sonnenstraße mit ca. 20 m höher als die beiden anderen Satteldächer mit ca. 18 m, jeweils gemessen über Straßenniveau der Söflinger Straße. Die zwischenliegenden Flachdachbereiche haben eine Höhe von ca. 16 m.

Die drei Baukörper stehen leicht versetzt zueinander und heben sich hierdurch zusätzlich voneinander ab. Entlang der Söflinger Straße springt die Fassade hierdurch von Ost nach West in Richtung der Kreuzungssituation mit der Sonnenstraße zurück.

Im Erdgeschoss sind eine Sparkassengeschäftsstelle sowie die Abfahrt zur Tiefgarage mit einem Fahrrad- und Müllraum und einem Raum für Kinderwagen vorgesehen. In den drei darüber liegenden Geschossen sowie dem Dachgeschoss sind insgesamt 23 Wohneinheiten, gegliedert in 1 – 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 46 – 103 m<sup>2</sup> geplant. Hiervon sind entsprechend der Beschlüsse des Gemeinderates aus der Wohnungsdebatte 2022 9 Wohnungen (davon 2 mit 4 Zimmern) als geförderte Wohnungen vorgesehen. Das oberste Geschoss als Dachgeschoss bildet den Abschluss und beinhaltet zwei Wohneinheiten und Abstellräume für die Bewohner. Die Wohnungen sind allesamt mit Loggien ausgestattet. Der Zugang zur Sparkassenfiliale erfolgt im mittigen Baukörper von der Söflinger Straße aus, der Zugang zu den Wohnungen ist über einen kleinen Vorplatz auf der östlichen Seite der Bebauung vorgesehen.

Unter dem Gebäude sind eine Tiefgaragenebene mit ca. 18 Stellplätzen, Räume für die Haustechnik, ein Hausmeisterraum und eine Schließfächeranlage der Bankfiliale vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Südwesten des Grundstückes über die Sonnenstraße. Die bisher auf dem südöstlichen Grundstücksteil stehende Trafostation der SWU Netze wird ersetzt und im Untergeschoss des südöstlichen Gebäudeteils untergebracht. Dazu soll an dieser Stelle im Außenbereich unter dem Car-Sharing-Stellplatz ein befahrbarer Einbringschacht platziert werden. Nördlich des Schachtes ist ein Standort für ein eingehautes Klimagerät vorgesehen.

Die zwischenliegenden Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Gemäß den landesrechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg müssen mindestens 60 % der Dachflächen mit Photovoltaik-Elementen belegt werden. Aufgrund dieser Vorgabe und des erwarteten Stromverbrauchs werden alle Satteldachflächen mit PV-Elementen versehen. Die landesrechtlichen Vorgaben werden somit eingehalten.

Das bisher in die nördliche Fassade des Bestandsgebäudes integrierte Kulturdenkmal Sonnenbunker wird aus dem Gebäude herausgelöst und ist separat auf der östlichen Freifläche des Grundstückes vorgesehen. Die für das Kulturdenkmal konzipierte Fläche wird öffentlich zugänglich gestaltet.

### 8.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 1.572 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.

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:
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,</li><li>- Geschäfts- und Büronutzungen,</li><li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,</li><li>- sonstige Gewerbebetriebe,</li><li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ul>
	Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>- großflächige Einzelhandelsbetriebe,</li><li>- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,</li><li>- Tankstellen.</li></ul>
Maß der baulichen Nutzung	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,95
	Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum



anderen über die maximalen Oberkanten, Firsthöhen und Traufhöhen der baulichen Anlagen über NN festgesetzt.

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen: 4

Überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt mittels Baugrenzen

Bauweise offene Bauweise

Dachform Dachform wird zum einen als Satteldach und zum anderen als Flachdach festgesetzt; Flachdächer sind mit Ausnahme von sonstigen technischen Aufbauten extensiv zu begrünen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,95 festgesetzt.

Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten nach § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Innenstadtbereich von Söflingen.
- Bereits heute ist das Grundstück mit Gebäuden und Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielsetzung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich daher an der Bestandsbebauung, am umgebenden baulichen Bestand und am bestehenden Versiegelungsgrad der Bestandsbebauung und den umliegenden Grundstücken.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage am Eck-Kreuzungsbereich Söflinger Straße / Sonnenstraße und die Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. 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.

#### 8.4. Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt. 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 der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler untersucht. Der artenschutzfachliche Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von den aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt werden. Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustands der Population ist nicht erforderlich.

#### 8.5. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten.

Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nähe verläuft nördlich die Straßenbahnlinie 2 und die Söflinger Straße.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden können.

#### 8.6. Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro GeoBüro Ulm GmbH im Rahmen eines Baugrundgutachtens mit Stand vom 14.02.2018 untersucht. Das Baugrundgutachten gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Vorgaben für die Gründung der künftigen Bebauung angegeben und die Böden umwelttechnisch beurteilt.

#### 8.7. 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 die Freiflächengestaltung, für Werbeanlagen und für Müllbehälter definiert.

### 9. **Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söflinger Straße 235“ 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 19.06.2023 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 19.06.2023 hierzu festgelegt werden.