



Anlage 4 - Teil B zu SUN 004 /24

Anlage 4 - Teil B zu GD 141 /24

Planbereich	Plan Nr.
164	47

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Bebauungsplan

Blau.Quartier - Bauabschnitt Mitte-West

Vorentwurf

Begründung zum Bebauungsplan

Teil B - Umweltbericht

Ulm, den 16.04.2024

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht - SUB III

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkung

Für das Plangebiet soll ein Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Die Planung ist erforderlich, da sich die Eigentümerin des Grundstücks und des darauf befindlichen Blautalcenters zur Aufgabe der Immobilie entschlossen hat.

Das Plangebiet umfasst vornehmlich das Vorhabengrundstück Flst. 314 sowie untergeordnet angrenzende Bereiche der öffentlichen Flächen aus Flst. 314/1 (öffentliche Grünfläche nördlich der Blau) und Flst. Nr. 426 (Blaubeurer Straße), da Anpassungen an die öffentlichen Wege-, Verkehrs- sowie Grünflächen erfolgen sollen.

Das o.g. Vorhabengrundstück ist bereits heute bauleitplanerisch als bebaubare Fläche (Baugrenzen und GRZ 0,8 bzw. 0,9) ausgewiesen und großflächig mit dem Einkaufscenter überbaut. Die Außenbereiche sind im Norden durch Zu- und Abfahrtsbereiche zu der Tiefgarage und Parkebenen sowie durch ebenerdige Stellplatzflächen, einer Bushaltewendeschleife, Wegeflächen und im Süden durch großflächige Anlieferzonen stark versiegelt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 4,9 ha und der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 2 BauGB. Aufgrund der Plangröße erfolgt eine Vorprüfung im Einzelfall. Die durch die Planung verursachten Eingriffe bzw. Umweltauswirkungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB überschlägig abgeschätzt und nachfolgend systematisch dargestellt. Es werden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Der Vorentwurf des Umweltberichtes wird mit der Konkretisierung der Planung im weiteren Verfahren und durch Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ergänzt und bewertet, sofern die Belange nicht bereits in die Zusammenstellung eingeflossen sind.

Der Bebauungsplan wird im klassischen Verfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein bedeutendes städtebauliches Projekt für die Stadt Ulm handelt, wird bewusst auf die verfahrensbeschleunigende Möglichkeit des § 13a BauGB verzichtet, um eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung und eine angemessene Bearbeitung der umweltbezogenen Themen in Form eines Umweltberichtes zu gewährleisten. Als Teil der Begründung wird der Umweltbericht zusammen mit dem Vor- bzw. Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.

1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Planungsziel ist nach Aufgabe des Blautalcenters die Entwicklung eines belebten, nahezu autofreien Stadtquartiers mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Wohnen, sozialen und gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung des Potentials des südlich angrenzenden Grün- und Uferbereiches der Blau. Im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatte soll dringend benötigter Wohnraum mit einem gemäß den Beschlüssen des Ulmer Gemeinderates vorgesehenen Anteil an geförderten Wohnungen geschaffen werden. Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt von der Blaubeurer Straße aus. Ausreichend Stauraum für anführende Fahrzeuge wird auf dem Baugrundstück Flst. 314 vorgesehen, um Rückstaugefahren zu vermeiden. Die bestehende Tiefgarage wird erhalten und um Flächen nach Norden erweitert sowie die Zu-/Abfahrten angepasst. Zudem wird geprüft, inwieweit weitere Bausubstanz des Hochbaus erhalten

und in die Planung integriert werden kann. Die Umstrukturierung des Gebietes soll aufgrund der Vorhabengröße abschnittsweise über mehrere Jahre realisiert werden.

Die geplante Bebauung folgt dem Leitgedanken des Gesetzgebers mit Grund und Boden flächensparend und schonend umzugehen. Zur Steuerung einer geordneten baulichen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung ist ein neuer Bebauungsplan notwendig, in dem Art und Maß der baulichen Nutzung an die Planungsziele der Stadt Ulm und an die heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Teilbereiche der direkt angrenzenden öffentlichen Flächen sollen in den Planumgriff mit einbezogen werden, wobei im Grünbereich der Blau aufgrund seiner natur- und artenschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit lediglich geringfügige Anpassungen z.B. bei der Wegeführung erfolgen sollen.

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 BNatSchG dargestellt. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller ist in der Raumstrukturkarte das Plangebiet als Teil einer größeren Siedlungsfläche (Verdichtungsraum) dargestellt. Regionalplanerische Vorrang- / Vorbehaltsgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe, da sich diese außerhalb des bebauten Stadtgebietes befinden.

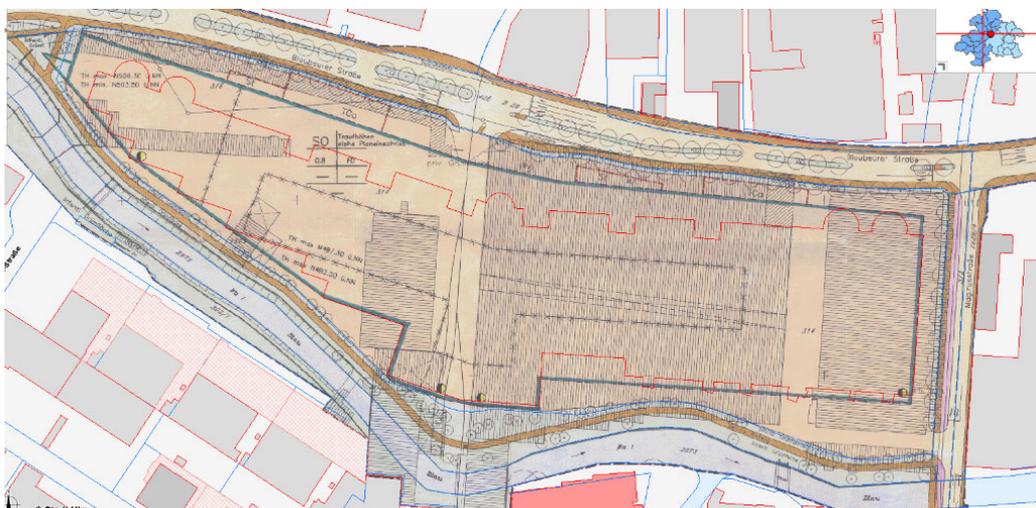
Flächennutzungsplan

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blau.Quartier - Bauabschnitt Mitte-West“ soll eine vielfältige Nutzungsmischung ermöglicht werden. Es soll ein urbanes Quartier mit einem sehr hohen Wohnanteil, Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie untergeordnet kleinflächigem Einzelhandel ermöglicht werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4. Bestehende Bebauungspläne im Plangebiet und angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des BPlans Nr. 164.41 "Blaubeurer Straße - Magirusstraße - Einsteinstraße - Jägerstraße (Teil 1)", rechtskräftig seit 29.01.1998.



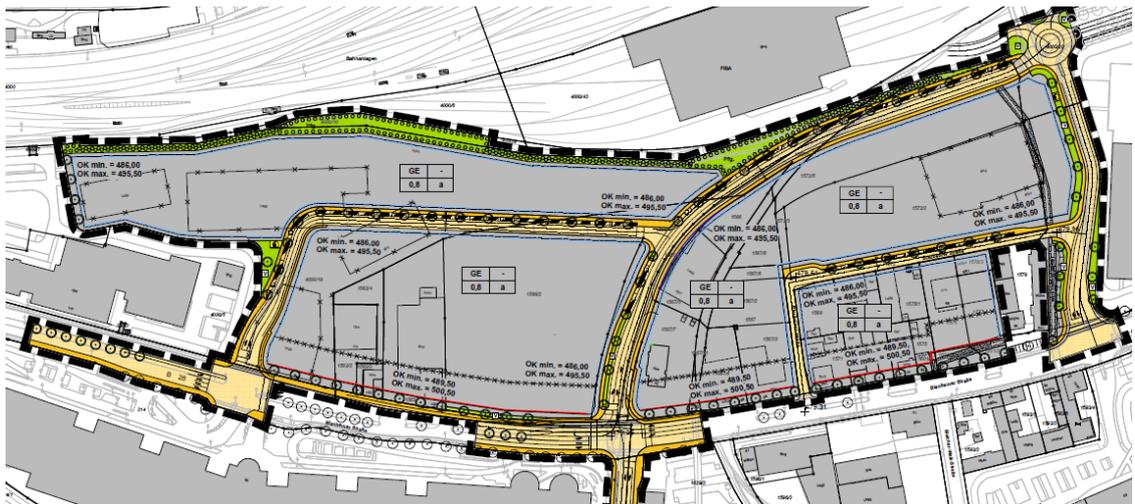
Direkt im östlichen Anschluss an den Planbereich befindet sich für den ersten Baubereich des Blau.Quartiers ein Bebauungsplan in Aufstellung (Plan Nr. 164-46).

Der Auslegungsbeschluss ist im SUN am 30.04.2024 geplant.



Für das Areal östlich der Magirusstraße besteht ein Bebauungsplan für gewerbliche Nutzungen aus den 1960er Jahren.

Nördlich der Blaubauer Straße befindet sich ein neuer Bebauungsplan in Aufstellung Plan Nr. 141.1-35 "Gewerbepark Blaubauer Straße". Die Auslegung fand im August/ September 2022 statt. Es ist vorgesehen, die Planung ab dem IV. Quartal 2024 wieder aufzunehmen.



Südlich des Plangebietes und des Grünraums der Blau besteht der BPlan Nr. 164.44 "Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße" mit einer Ausweisung eines Mischgebietes sowie Gewerbegebietebereichen zur Einstein- und Jägerstraße.

Auswirkungen auf diese Bebauungspläne entstehen durch die Planung nicht.

1.5. Methodik

Die Bestandsaufnahme erfolgt durch Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials und von Geländebegehungen. Es wird eine Raumanalyse der Schutzgüter Biotope und Schutzgebiete, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild und Erholung sowie Fläche durchgeführt und eine Bewertung in Bezug auf die Bedeutung für die Umwelt vorgenommen. Für die verwendeten Informationen wird die Datenquelle angegeben. Der Untersuchungsraum umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und geht darüber hinaus, wo Funktionsbeziehungen ersichtlich sind.

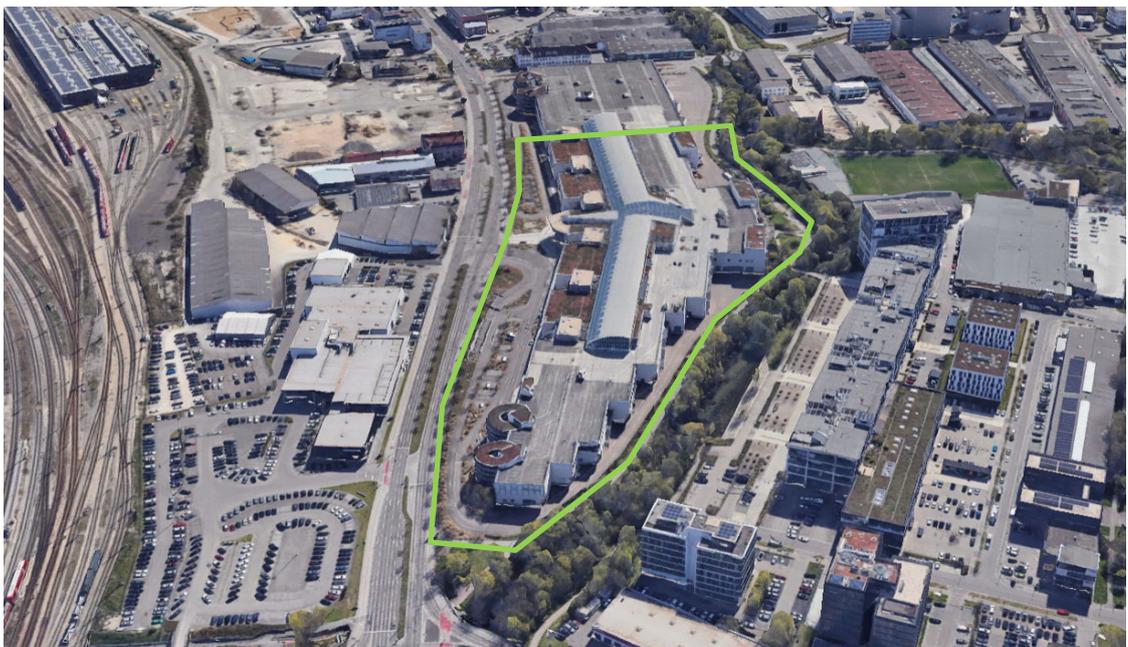
2. Bestandsbeschreibung

2.1. Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen, innerstädtischen Siedlungsraum von Ulm, in einem großflächig von Gewerbebetrieben und Mischgebieten geprägten Bereich. Es grenzt nördlich an die Blaubeurer Straße (B28), westlich an die Jägerstraße und südlich an die öffentlichen Grünflächen der Blau an. Im Osten befindet sich der erste Bauabschnitt des Blau.Quartiers, für den bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich naturräumlich im Tal der Blau. Das Gewässer verläuft etwa 15 m südlich, gemessen an der schmalsten Stelle zwischen südlichen Grundstücksrand des Flst. 314 und dem Gewässerrand. Das Stadtgebiet ist Teil des Naturraums „Mittlere Flächenalb“ und damit Teil der Großregion 3. Ordnung „Schwäbische Alb“.

Die geplante Baufläche wird derzeit als Einkaufscenter genutzt und ist daher größtenteils versiegelt. Zaunanlagen grenzen das neu zu bebauende Grundstück (Flst. 314, Blaubeurer Straße 95 - Blautalcenter) nach Süden zum öffentlichen Grünraum ab. Prägend für das Ortsbild sind die weitgehend überbaute Siedlungsstruktur und die Lage inmitten des städtischen Verdichtungsraums. Abgesehen von den öffentlichen Flächen im Süden unmittelbar entlang des Gewässers besteht nur ein geringer Durchgrünungsgrad. Naturnahe Strukturen fehlen größtenteils im Plangebiet.

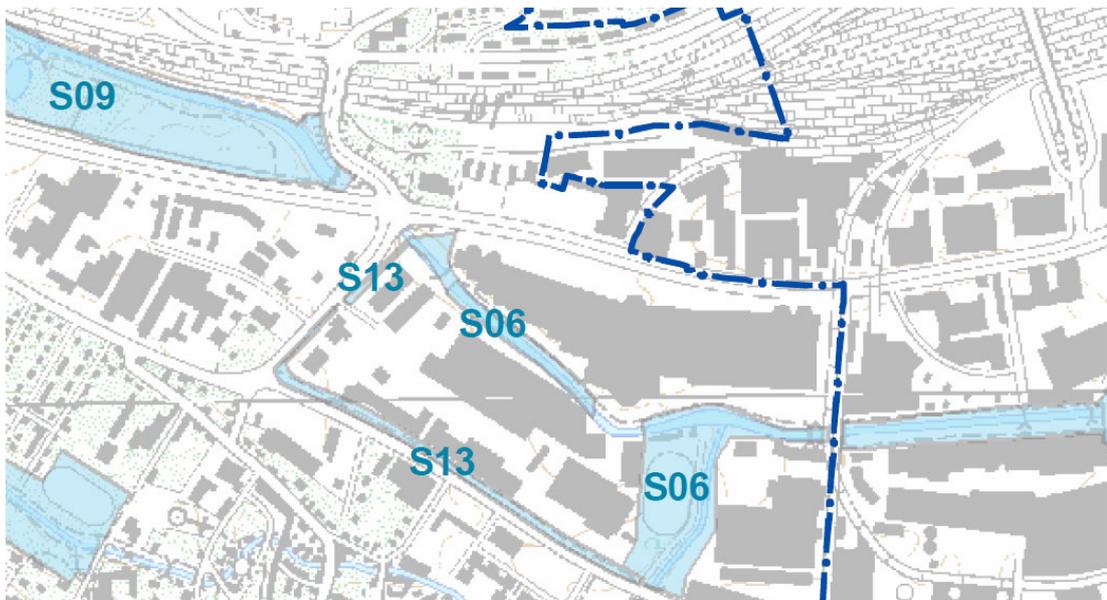


Schrägluftbild mit Blick von Westen über das Plangebiet (grün).

Südlich (im Bild rechts) ist die öffentliche Grünfläche entlang der Blau und nördlich (im Bild links) ist die Blaubeurer Straße zu erkennen. Quelle: Google Earth.

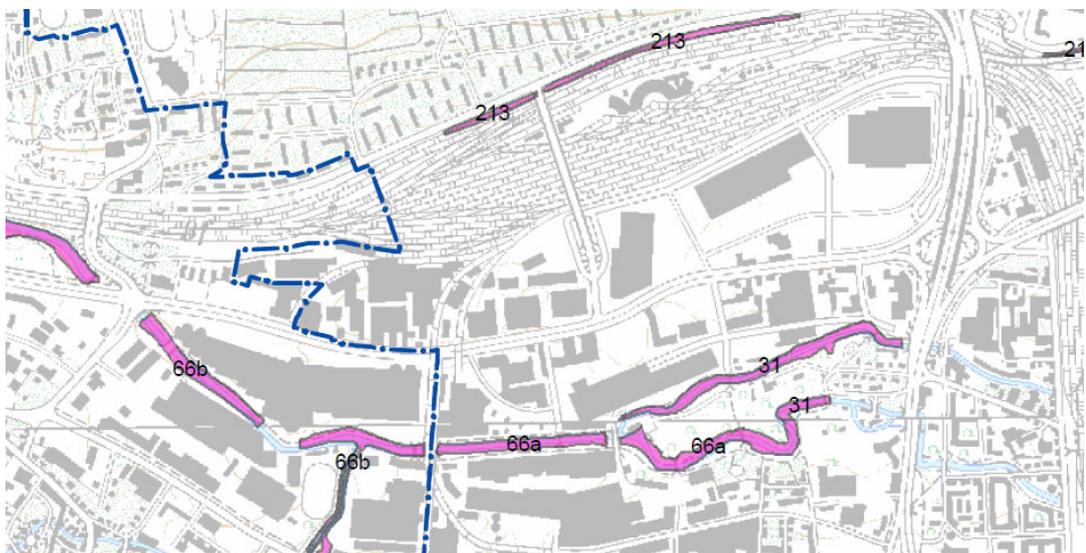
2.2. Schutzgebiete und Biotopverbund, Wildtierkorridor

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im südlichen Bereich einen Teil der öffentlichen Grünfläche entlang der Blau (Flst. 314/1). Dies betrifft einen schmalen Geländestreifen zwischen der südlichen Grundstücksgrenze des neu zu bebauenden Grundstücks Flst. Nr. 314 und der nördlichen Kante des bestehenden, öffentlichen Geh- und Radweges. Der Bereich wurde in den Planumgriff einbezogen, da Anpassungen der Grünfläche insbesondere der Wegeführung erfolgen sollen. Die öffentliche Fläche ist Teil der Geschützten Landschaftsbestandteile entlang der Blau (S06, § 29 BNatSchG, Satzung der Stadt Ulm).



Übersicht Geschützte Grünbestände § 29 BNatSchG Stadtkreis Ulm, Stand 02/ 2010, Stadt Ulm

In der Nähe zum Plangebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich, südlich gelegen, der Flussraum der Blau. Dieser ist geschütztes Biotop (Nr. 66b) nach §32 BNatSchG. Die Blau und der Blaubereich sind Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und geschützter Grünbereich der Stadt Ulm. Verschiedene Tierarten mit Schutzstatus z.B. Biber, Wasserfledermaus, Eisvogel u.a. haben hier ihr Habitat. Eingriffe in bestehende Gehölz- und Baumstrukturen sind daher äußerst kritisch zu sehen und nur in sehr geringem Umfang möglich.



Übersicht Biotope § 32 BNatSchG Stadtkreis Ulm, Stand 02/ 2010, Stadt Ulm

Die nachfolgende Tabelle führt die etwas weiter entfernten Schutzgebiete auf. Bei keinem der Gebiete ist aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung oder Verkehrswege sowie wegen der Art des Vorhabens mit einer Betroffenheit durch die Planung zu rechnen.

Schutzgebietsnr.	Name	Entfernung / Betroffenheit
<i>Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)</i>		
4.21.014	Söflingen	ca. 1,3 km westlich, nicht betroffen
4.21.005	Ulm	ca. 1,8 km nördlich und ca. 1,5 km östlich, nicht betroffen
<i>Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)</i>		
8421-000-0110	Kastanie Beim B'scheid 1 ("Blauwiese")	ca. 670 m östlich, nicht betroffen
8421-000-0069	Felsaufschluss Heckenbühl / Kienlesbergstraße	ca. 1,4 km nordöstlich, nicht betroffen
<i>Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)</i>		
1-7525-421-0213	Gehölzstreifen nördlich Güterbahnhof Ulm	ca. 750 m nordöstlich, nicht betroffen
<i>Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)</i>		
7524-341	Blau und Kleine Lauter	ca. 200 m entfernt, westlich des Kreuzungsknotens Jäger- / Blaubeurstraße, nicht betroffen
7625-311	Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller	ca. 1,9 km südöstlich, nicht betroffen

Wildtierkorridore liegen nicht in räumlicher Nähe und sind daher nicht von der Planung betroffen.

Entlang der südlich fließenden Blau verlaufen gemäß Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen, die sich jedoch auf die Grünflächen in Gewässernähe beschränken. Das zu bebauende Grundstück (Flst. 314) liegt nicht im Überschwemmungsbereich. Die Blau mit ihren unmittelbar angrenzenden Flächen ist als wassersensibler Bereich einzustufen, in dem es wie vorher beschrieben zu Überschwemmungen aber auch zeitweise hoch anstehendem Grundwasser kommen kann. Die Planung wirkt sich auf diese Flächen nicht aus.



	Überflutungsfläche HQ10
	Überflutungsfläche HQ50
	Überflutungsfläche HQ100
	Überflutungsfläche HQ-Extrem

LUBW / Überflutungsflächen, Hochwasserrisikomanagementabfrage

2.3. Schutzgut Mensch

Im Bereich der Vorhabenfläche besteht bereits durch die bestehende Bebauung, die Erschließung und die Verkehrswege eine Vorbelastung (insbesondere Lärm). Nördlich des Planbereiches verläuft die stark befahrene Blaubeurer Straße (B28).

Das Plangebiet liegt in einem großflächig von Gewerbebetrieben und Mischgebieten geprägten Gebiet. Im Umfeld finden sich viele Nutzungen, deren typischer Betriebsablauf sich auf die Tagzeit beschränkt. Im Gewerbegebiet nördlich der Blaubeurer Straße sind noch unbebaute Flächen vorhanden.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

In der Karte für potentiell natürliche Vegetation der LUBW Baden-Württemberg ist das Untersuchungsgebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung nicht mehr bestimmbar. Vor der erstmaligen Besiedlung/Bebauung kam am Standort vermutlich ein „Bergahorn-Eschen-Feuchtwald“ im Übergang zu und/oder Wechsel mit einem „Waldgersten-Buchenwald“ vor.

Flora

Aktuell umfasst der Vorhabenbereich ein gewerblich genutztes, stark versiegeltes Areal (Sondergebiet Fachmarktzentrum). Entlang der Blaubeurer Straße ist eine Baumreihe vorhanden, die erhalten werden soll. Nördlich des Blautalcenters bestehen zwischen den privaten Verkehrswegen und Stellplatzflächen Felder mit Gräserflächen, teils mit Bäumen überstellt, die Vogelarten wie Meisen, Amsel, Steglitz und Haussperling als Nahrungs- bzw. Ruhestätten dienen.



Blick nach Westen



Blick nach Osten

Stadt Ulm, Foto 05/ 2022, Nordseite Blautalcenter Bereich Haupteingang

Auf der Südseite des Blautalcenters befinden sich versiegelte Anlieferzonen. Der Bereich zwischen den Anlieferflächen und der öffentlichen Fläche ist mit Sträuchern bepflanzt. Die beiden Bereiche sind mit einem hohen Zaun abgegrenzt. Auf dem schmalen, öffentlichen Grünstreifen zwischen dem Baugrundstück und dem öffentlichen Geh- und Radweg besteht eine Baumreihe.



Stadt Ulm, Foto 01/2024



Foto Faltin-Sattler, Foto Frühjahr 2023

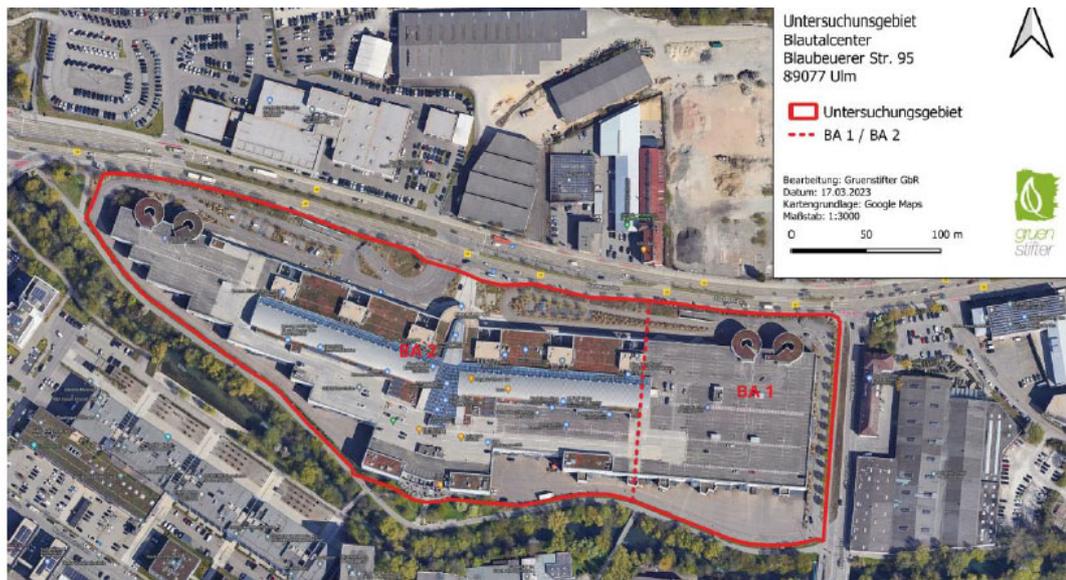
Foto Stadt Ulm, 05/2022 südl. Hauptzugang Center

Eine Aufweitung des Grünbereichs mit Baumbestand besteht beim südlichen Hauptzugang des Centers.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

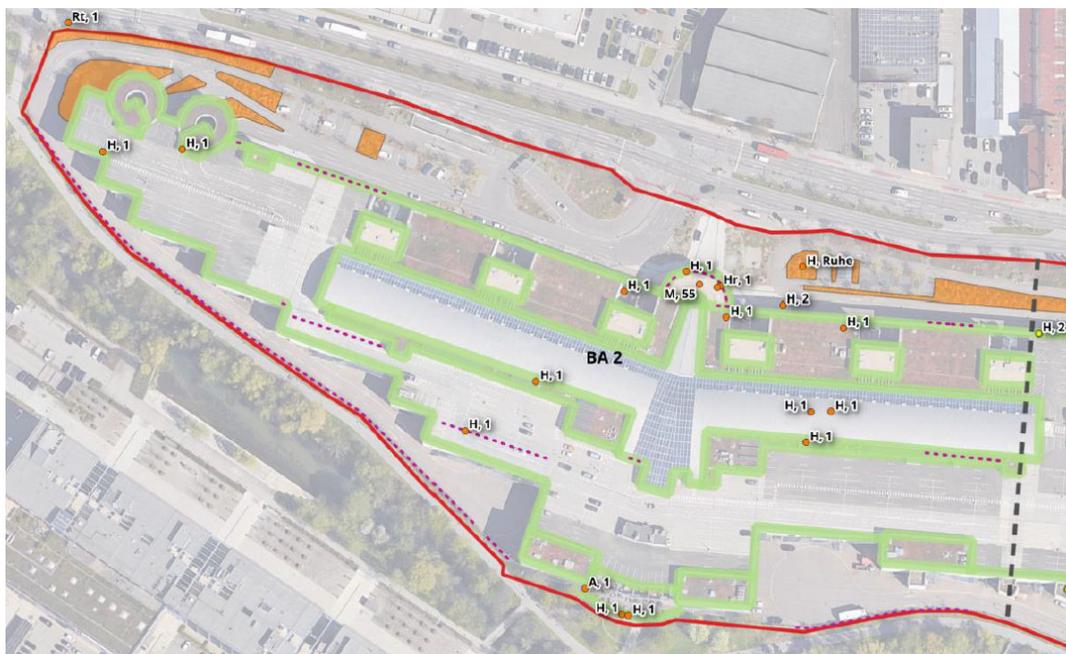
Fauna

Im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das IB Gruenstifter, Berlin wurde das Vorkommen relevanter Arten wie Reptilien / Zauneidechsen, Vögel, Amphibien und Fledermäuse im Plangebiet überprüft. Die Einschätzung der Lebensraumpotentiale und Artvorkommen wurde durch vorhandene Unterlagen sowie Begehungen ergänzt. Im Zeitraum von Februar 2023 bis Oktober 2023 erfolgten verschiedene Begehungen. Die Gutachter stellen fest, dass das Blautalcenter als Lebensraum für Gebäude- und Nischenbrüter, wie Haussperling, Ringeltaube und Hausrotschanz dient. Hervorzuheben ist eine große Mehlschwalbenkolonie mit 55 Nestern unter dem Dach des Haupteingangs. Mehlschwalben sind zwar nicht regulärer Teil der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs, stehen jedoch auf der Vorwarnliste, d.h. sie zählen zu den Arten, die in Baden-Württemberg deutlich zurückgegangen, aber aktuell noch nicht gefährdet sind (LUBW -Rote Liste Dez. 2019; s. auch <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/roteliste-2021.html>)



Übersichtsplan Untersuchungsgebiet aus der SaP 02/ 2024 von IB Gruenstifter mit Unterteilung in BA 1 (Bauabschnitt Ost) und BA 2 (Bauabschnitt Mitte-West)

Die Außenanlagen des Gebäudes dienen Meisenarten, Amsel, Steglitz und Haussperling als Nahrungs- bzw. Ruhestätten (z.B. nördliche Grasbereiche). Aufgrund der bereits vorhandenen und angrenzenden Nutzung mit einhergehenden anthropogenen Einflüssen, ist im Plangebiet eher mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Auf der Vorhabenfläche sind vor allem Baum- und Heckenbrüter zu erwarten.



SaP Gruenstifter, Lage vorgefundene Lebensstätten BA Mitte-West (Abk. A=Amsel, H=Haussperling, Hr=Hausrotschwanz, M=Mehlschwalbe, Stt=Straßentaube, Rt=Ringeltaube)

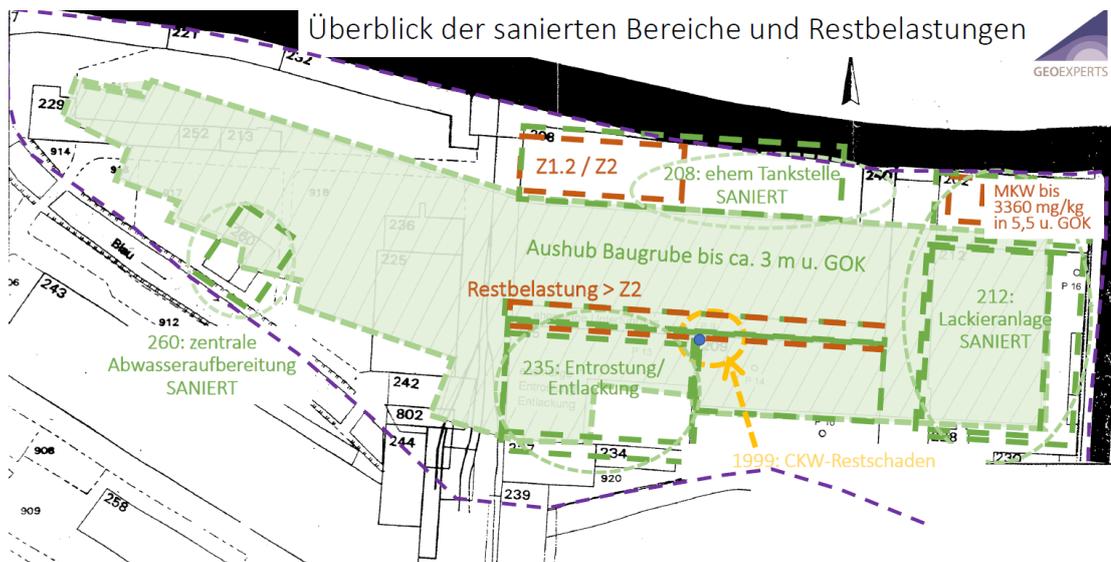
Während der Begehungen im Jahr 2023 wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren gefunden. Es waren weder Einflugaktivitäten noch Zeichen für eine Besiedlung festzustellen. Auch die morgendliche Schwarmkontrolle lieferte keine Hinweise auf während der Begehungen genutzte Lebensstätten. Das Plangebiet dient nach den Erkenntnissen aus dem Jahr 2023 vor allem als Jagdgebiet.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

2.5. Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehmen unbekannter Mächtigkeit. Diese Stillwassersedimente haben sich nach dem Ende der letzten Eiszeit in der Aue abgelagert. Sie bestehen aus sandigem, humosem, lokal anmoorigem Schluffton. Es ist davon auszugehen, dass vor der erstmaligen Bebauung am Standort kalkhaltiger brauner Auenboden aus Auenlehm entstand. Dabei handelte es sich um sehr fruchtbare Böden mit hoher bis sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Aufgrund der industriellen Nutzung des Plangebietes vor Errichtung des Blautalcenters und der bestehenden, fast vollständigen Versiegelung des Grundstücks des Blautalcenters können die Böden am Standort keine ihrer natürlichen Bodenfunktionen mehr erfüllen. Für den Naturhaushalt haben sie daher kaum bis keine Bedeutung.



- flächiger Aushub im Bereich der Tiefgarage bis ca. 3 m u. GOK
- Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz sind unwahrscheinlich
- im westlichen Bau Feld befand sich die zentrale Abwasseraufbereitung - (sanierter Bereich - Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz unwahrscheinlich)
- Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz sind im östlichen Bau Feld dokumentiert (nicht sanierte Restbelastung)
- Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz (Z1.2/Z2) wurden im nördlichen Bau Feld eingebaut (östl. Haupteingang Center)
- Die Sanierung eines CKW-Restschadens wurde 1999 eingestellt

Auszug aus dem Bodengutachten IB Geoexperts, Auswertung Archivunterlagen vom 05.10.2021

Bewertung: Die Böden sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.6. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Altwasserablagerung“ (Schluff, Ton, Sand). Diese Deckschicht weist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit sowie eine kleinräumige meist mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen auf. Auf der Vorhabenfläche befindet sich kein Oberflächen- oder Stillgewässer.



LUBW, Daten-/ Kartendienst

Etwa 15 m im Süden der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Blau als Gewässer 1. Ordnung. Die Blau stellt die Vorflut für unverschmutztes Niederschlagswasser dar, das auf dem Gelände des heutigen Blautalcenters auf befestigten Flächen (z.B. Dächern) anfällt.

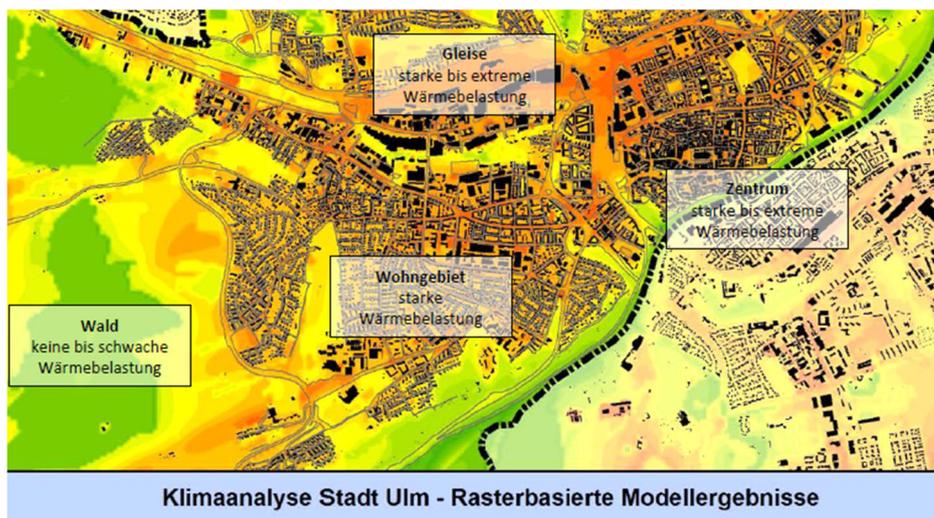
Bewertung: Die Fläche ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.7. Schutzgut Klima und Luft

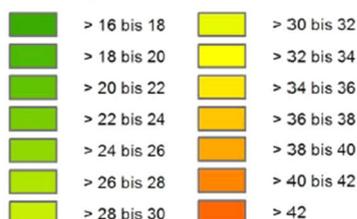
Großräumig ist das Untersuchungsgebiet dem Klimabezirk der Donau-Iller-Lech-Platten zugeordnet. Das Gebiet ist als nicht wärmebegünstigt zu charakterisieren. Charakteristisch sind die in den Wintermonaten z. T. langanhaltenden Inversionswetterlagen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt in Ulm ca. 9 °C und die jährliche Niederschlagsmenge im Mittel etwa 744 mm (Stadt Ulm, Stadtklimaanalyse 2018). Die Ulmer LUBW-Station (bis 2017) weist im langjährigen Mittel Hauptanströmungsrichtungen aus West-Südwest bis West auf.

Thermische Belastung - Tag

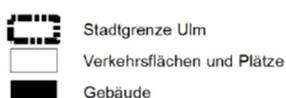
Nach der Stadtklimaanalysekarte ist das Plangebiet an einem autochthonen Sommertag (Referenzzeit 14:00 Uhr, keine Bewölkung, d.h. ungehinderte Einstrahlung) von einer starken Wärmebelastung betroffen.



PET (°C) um 14 Uhr



Sonstiges

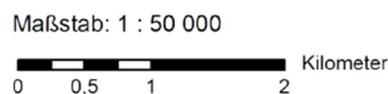
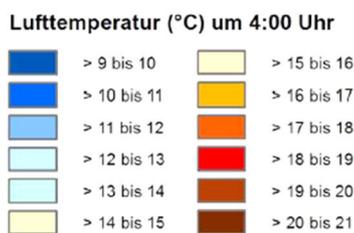
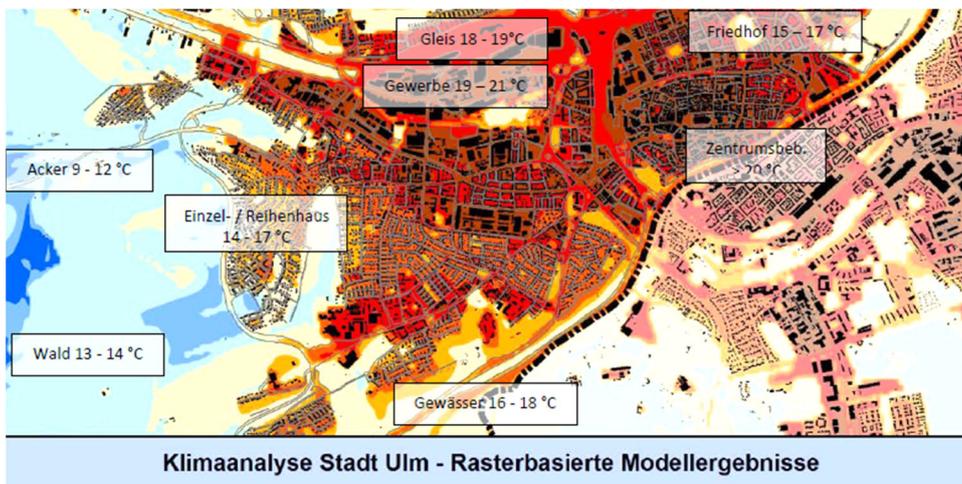


Maßstab: 1 : 50 000



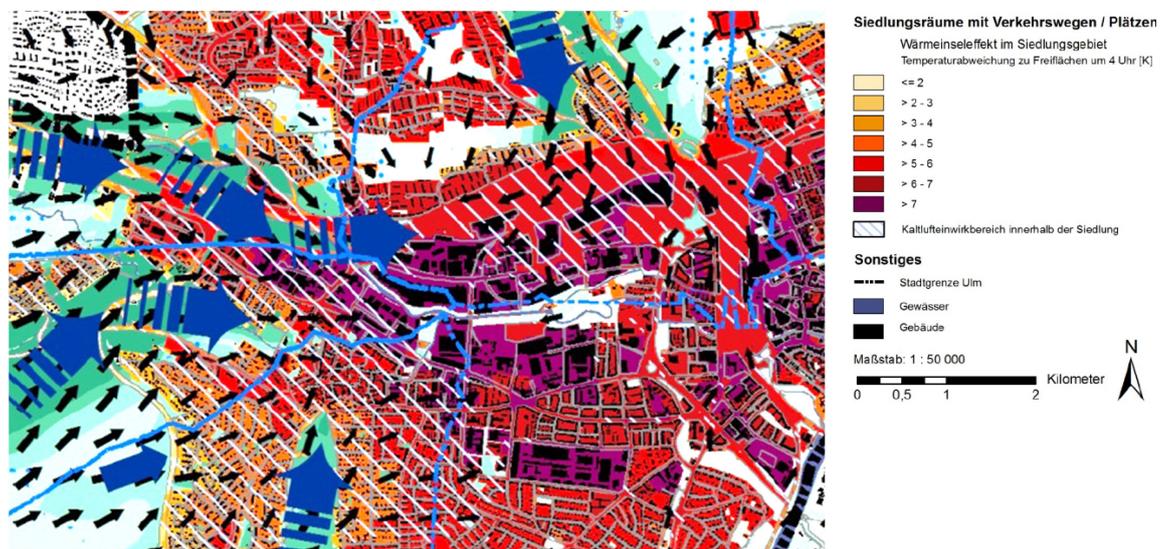
Thermische Belastung - Nacht

Das Plangebiet liegt im Bereich von Gewerbeflächen, die durch einen hohen Versiegelungsgrad und durch eine erhöhte Luftschadstoff- und Abwärmelast geprägt sind. Aufgrund der Versiegelung und des geringen Durchgrünungsgrads im Plangebiet bestehen Aufheizeffekte und eine im Vergleich zum ländlichen Umland erhöhte Lufttemperatur und nächtliche Überwärmung. Großflächige Gewerbebereiche an der Blaubauer Straße sind nachts (Referenzwert 4:00 Uhr) durch ein erhöhtes Temperaturniveau, im Bereich des Blautalcenters zwischen 18 und 19 °C, gekennzeichnet. Aufgrund der sommerlichen Hitzebelastung ist die bioklimatische Situation als ungünstig einzustufen. Im Temperaturfeld treten unbebaute, vegetationsgeprägte Freiflächen mit deutlich geringeren Werten hervor. Im Bereich des Flusslaufes der Blau und dessen Grünflächen sinken die bodennahen Lufttemperaturen ab. Bei kleineren Grünflächen ist dies selten unter 16 °C, da sie in eine insgesamt wärmere Umgebung eingebettet sind.



Kaltluftströme

Das Vorhabengebiet befindet sich zwischen Kaltluftströmen, die über die Eisenbahn- und Straßenwege abgeleitet werden.



Die Leitbahnen sind durch die Vorhabenplanung nicht betroffen.

Die Grünflächen entlang der Blau besitzen Kaltluftliefervermögen. Am Tag heizen sich die Grünflächen weniger stark auf und geben daher in der Nacht weniger Wärme ab. Zudem haben sie eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung, da sie an Sommertagen eine relativ hohe Aufenthaltsqualität und einen geeigneten Rückzugsort für die Bevölkerung bieten können.

Bewertung: Die Fläche des Plangebietes ist im Gegensatz zu den südlich angrenzenden Freiraumflächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des prähistorischen Blautals, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Im betroffenen Areal sind bisher keine archäologischen Funde bekannt, sie sind aber auch nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Sichtachse zum Ulmer Münster.

Bewertung: Die Fläche des Plangebietes ist von keiner bis geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.9. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet im Talraum der Blau. Die Blau fließt weiter südöstlich in die Donau. Die Flächen liegen weitgehend eben. Ein moderater Niveausprung besteht aufgrund der EFH der Bebauung zu den umgebenden öffentlichen Flächen. Das Plangebiet ist durch eine über Jahrzehnte bestehende, intensive bauliche Nutzung gekennzeichnet. Es dominieren gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen. Die über 500 m lange, die Blaubeurer Straße begleitende massive Bebauung des Einkaufszentrums prägt das Ortsbild. Eine Ausnahme zum verdichteten städtischen Siedlungsraum stellt die Grünfläche entlang der Blau im Süden des Plangebietes dar. Die Uferzonen mit den hindurchführenden Fuß- und Radwegen ist für die Naherholung von großer Bedeutung. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungsstrukturen ist der Bereich visuell vorbelastet.

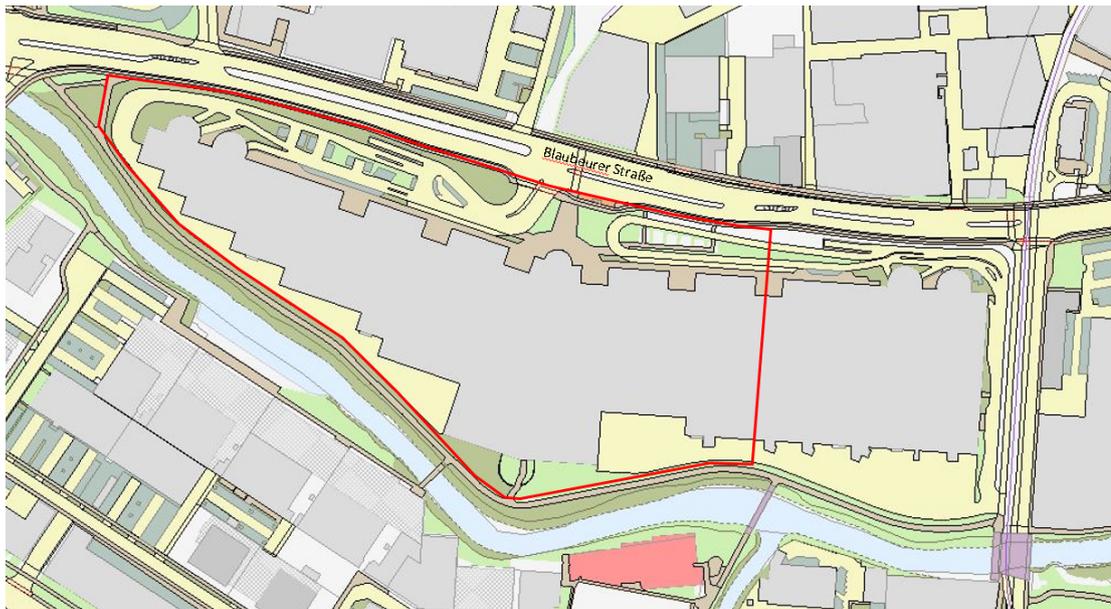
Sichtbeziehungen zum Projektstandort sind von höheren topographischen Lagen bzw. aus höheren Etagen bestehender Gebäude möglich.

Auf der Vorhabenfläche sind keine erholungsrelevanten öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Der Erholung dienende Grünräume an der Blau befinden sich direkt im Anschluss im Süden der Vorhabenfläche sowie weiter östlich in Richtung Blauinsel und auf der Südseite des Flusses.

Bewertung: Die Fläche des Plangebietes ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.10. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst bereits eine Siedlungsfläche mit hohem Versiegelungsgrad. Es ist geplant, den Versiegelungsgrad nicht zu erhöhen. Daher ist von keiner zusätzlichen Wirkung auszugehen.



© LGL BW, Kataster

rot: Bauabschnitt Mitte-West, mittleres Grau: Gebäudefläche, helles Beige: vollflächig versiegelte Verkehrsflächen, hellbraun: versiegelte Gehwegflächen, hellgrau: ebenerdige Stellplatzanlagen, dunkel- und hellgrün: Vegetationsflächen



LGL BW, Luftbild 2022

Bewertung: Die Fläche des Plangebietes ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

2.11. Wechselwirkungen

Im Planbereich sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gegeben. Da es sich größtenteils um versiegelte Flächen handelt, sind die Wechselwirkungen vernachlässigbar. Es ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert zu betrachten und darzustellen wären. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

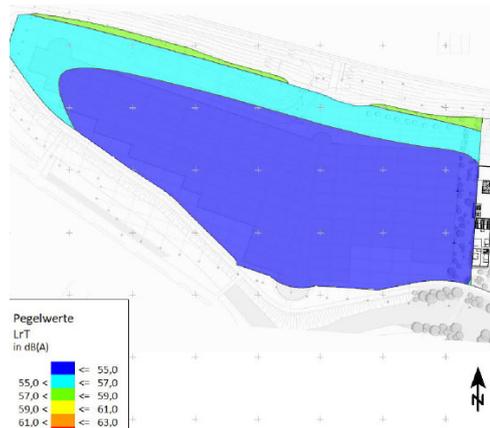
Bewertung: Keine relevante Wirkung.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung

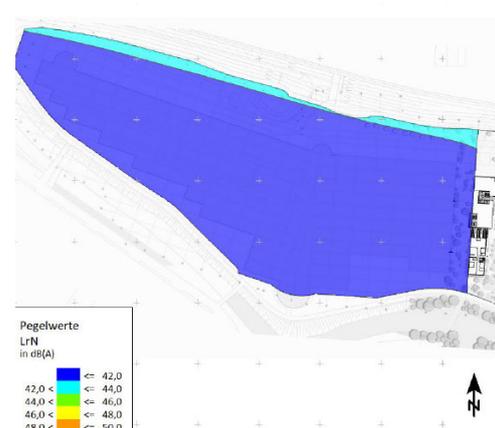
3.1. Schutzgut Mensch

Das Ingenieurbüro Bekon, Augsburg hat im Januar 2023 eine schalltechnische Voruntersuchung in Hinblick auf die Ausweisung eines Urbanen Gebietes vorgenommen. Gewerbe- und Verkehrslärm wurde differenziert betrachtet. Da die städtebauliche Gestaltung noch nicht feststand, erfolgte die Betrachtung zunächst hinsichtlich eines unbebauten Plangebietes.

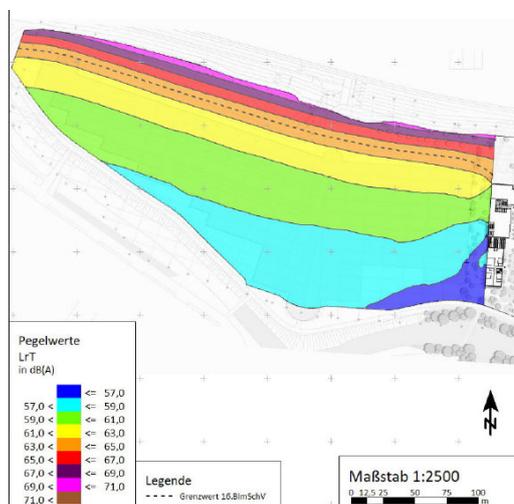
RLK Gewerbelärm, Tag



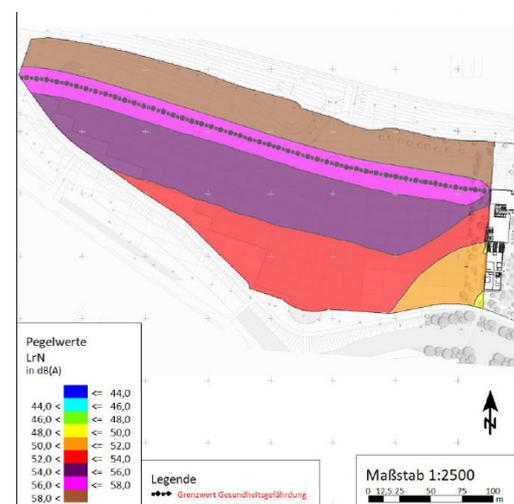
RLK Gewerbelärm, Nacht



RLK Verkehrslärm, Tag



RLK Verkehrslärm, Nacht



Nach derzeitigem Stand werden bzgl. des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit deutlich unterschritten. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass die Richtwerte eingehalten werden können.

Mit Blick auf die Vorbelastung sind anlagen- und betriebsbedingt keine relevanten Wirkungen durch die Vorhabenplanung zu erwarten. Das Vorhaben verursacht keine bedeutsamen zusätzlichen Emissionen. Für das Vorhaben selber sind aufgrund der einwirkenden Immissionen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Baubedingte Wirkungen

Die Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden Immissionen, die durch geeignete Auflage in der Baugenehmigung soweit wie möglich begrenzt werden. Besondere Beeinträchtigung sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bauphase

- Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen z.B. Lenkung des Baustellenverkehrs und Befeuchtung der Baustraßen bei trockenem Wetter

Vorhaben

- Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms, aktive Maßnahmen wie Abschirmwirkung von Gebäuden und passive Maßnahmen wie Grundrissorganisation, schallgedämmte Lüftungseinheiten, bauliche Anforderungen an den Fassadenaufbau und an Schallschutzklassen der Fenster u.a.
- Eine schalltechnische Untersuchung wird mit der weiter zu konkretisierenden Planung erfolgen und detaillierte Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse aus der Untersuchung werden in die Bauleitplanung einfließen.

Prognose:

Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

3.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Bebauung auf der zu überplanenden Fläche sind keine streng geschützten Arten bzw. ihre Lebensstätten betroffen. Das vorhandene Artenspektrum an Tieren besteht vornehmlich aus störtoleranten Arten, welche üblicherweise in eng bebauten Innenstadtlagen vorkommen.

Baubedingte Wirkungen

Betroffen ist eine große Mehlschwalbenkolonie mit 55 Nestern unter dem Dach des Haupteingangs des Einkaufszentrums. Mehlschwalben stehen auf der Vorwarnliste BW, d.h. dass ihre Population in Baden-Württemberg stark rückläufig ist und daher frühzeitig Maßnahmen ergriffen werden müssen, so dass keine dauerhaften Beeinträchtigungen durch den Eingriff im Plangebiet entstehen.

Das Vorhaben bedingt zudem bauzeitlich einen Verlust von Quartier- und Nistpotenzialen für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse, so dass rechtzeitig eine Umsetzung von CEF-Maßnahmen erfolgen muss.

Im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung des Blautalcenters und der Blaubeurer Straße werden Habitat- bzw. Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen (temporär und dauerhaft). Betroffen sind Gräserflächen und Bäume, die sich zwischen den privaten Verkehrsflächen des Centers und auf den Stellplatzanlagen befinden. Zudem erfolgen Eingriffe in Heckenstrukturen auf der Südseite des Centers durch Anpassungsmaßnahmen an die öffentlichen Flächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bauphase

- vor einem Rückbau zeitnahe Abstimmung möglicher Standorte für Mehlschwalbentürme und Platzierungen von Fledermausquartieren in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Naturschutzverbänden sowie rechtzeitige Umsetzung der CEF-Maßnahmen

- Anbringung von (Kombi)Nistkästen für Gebäudebrüter als CEF-Maßnahme
- Bauzeitenbeschränkungen für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen (artenschutzrechtlich relevante Schutzmaßnahme im Sinne des §§ 39 und 44 Abs.1 BNatSchG)
- Schutz von verbleibenden Gehölzbeständen (artenschutzrechtlich relevante Schutzmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG)
- Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß
- fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung von Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungsflächen
- zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung und von Baumaßnahmen
- Verminderung und Vermeidung von Lichtemissionen z.B. Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Anlage zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen und Erhalt von Dunkelkorridoren, zeit- und bewegungsgesteuerte Beleuchtung
- ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzfällungen

Vorhaben

- Maßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände von Populationen (FCS-Maßnahmen), Anbringung von (Kombi-) Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Fledermausquartieren an den Neubauten
- Sicherung von Baumstandorten entlang der Blaubeurer Straße und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Begrünung, Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie Begrünung von Tiefgaragenflächen bzw. unterbauten Grundstücksflächen
- Begrünung von Flachdächern
- Ausweitung und Aufwertung des Grünraums entlang der Blau durch eine Neugestaltung der direkt an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden privaten Grünflächen, Entsiegelungsmaßnahmen, Entfall von Zaunanlagen
- Förderung der Lebensraumqualität durch die Neuanlage von Grünflächen und Entfall der massiven Blockbauweise des bestehenden Gebäudes, was zu einer langfristigen Erhöhung der Geländedurchgängigkeit für Tiere führt.

Prognose:

Bei Beachtung von Vermeidungs- und CEF-/ FCS-Maßnahmen und einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung ist von keinen signifikanten, dauerhaften Beeinträchtigungen des potenziell und tatsächlich vorkommenden Artenspektrums auszugehen. Bedingt durch die bestehende Bebauung und Vornutzung mit einhergehenden Lärmemissionen ist nur in sehr eingeschränktem Maß mit einem Vorkommen störungssensibler Arten auf der Vorhabenfläche zu rechnen.

Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

3.3. Schutzgut Boden

Im Bereich des Bodenpotentials ist mit einer geringen Beeinträchtigung im Norden des Bualcenters durch eine Überbauung der bestehenden Gräserflächen mit Baumstandorten zu rechnen. Dem gegenüber stehen Entsiegelungsmaßnahmen im südlichen Bereich bei den großflächigen Anlieferzonen des Einkaufszentrums.

Baubedingte Wirkungen

Der Bodenabtrag führt zu Beeinträchtigungen der Bodenqualität, wobei die natürlichen Bodenfunktionen bereits im Bestand erheblich beeinträchtigt sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bauphase

- Schutz von Grünflächen und Baumstandorten (z.B. Baumreihe entlang der Blaubeurer Straße)
- flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen
- Wiederverwendung von Oberboden auf der Fläche sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts dagegensteht

Vorhaben

- Aufwertung der Bodenstruktur im Bereich der zu entsiegelnden Flächen und Grünflächen, intensive Begrünung und Bepflanzung
- Ausführung von Plätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts dagegensteht

Prognose:

Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

3.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und Grundwasserschutz sind nicht betroffen. Mit der Planung ergeben sich keine als relevant einzustufenden Wirkungen auf die Blau, die zu nachteiligen Beeinträchtigungen führen könnte.

Baubedingte Wirkungen

- keine relevanten Wirkungen zu erwarten

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bauphase

- Schutz von Grünflächen und Baumstandorten (z.B. Baumreihe entlang der Blaubeurer Straße)

Vorhaben

- Verbesserung der Wasserrückhaltung durch Begrünung und Bepflanzung, Dachbegrünungsgebot unabhängig der Erstellung von PV-Anlagen, Regen-/ Wassermanagement
- Ausführung von Plätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts dagegensteht
- Nutzung des vorhandenen Retentionssystems

Prognose:

Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

3.5. Schutzgut Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht ist mit einem Gewinn an klimaaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen durch die geplante Bebauung gegenüber dem heutigen Bestand zu rechnen. Eine quantitative Bewertung ist nicht möglich. Es wird mit einer niedrigeren Tag-Nacht-Temperaturamplitude gerechnet, die sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist aufgrund der Vorbelastung der umgebenden Gebiete nicht zu erwarten. Kaltluftbahnen und Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt. Die Anordnung der geplanten Bebauung erlaubt eine Belüftung und Durchlüftung des Plangebietes.

Baubedingte Wirkungen

Die Baumaßnahmen bedingen üblicherweise zu erwartende Immissionen, die durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung soweit möglich begrenzt werden. Besondere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bauphase

- Vermeidung von Staubimmissionen z.B. durch Logistik / Lenkung von Baustellenverkehren, Befeuchtung der Baustraßen bei trockenem Wetter zur Staubbinding

Vorhaben

- Aufwertung der klimaaktiven Ausgleichsfunktion durch Begrünung und Bepflanzung
- Ausführung von Plätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts dagegensteht

Prognose:

Es sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.

3.6. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Baubedingte Wirkungen

Das Vorhabenareal liegt im Bereich des prähistorischen Blautales, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Archäologische Funde sind bei Eingriffen in noch nicht-unterbaute bzw. -sanierte Flächen nicht ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bauphase

- facharchäologische Begleitung durch das Landesdenkmalamt (Feuchtbodenarchäologie Dienststelle Hemmenhofen) beim Baugrubenaushub, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes
- Hinweise an ausführende Baufirmen auf § 20 DSchG, dass Funde umgehend dem LDA zu melden und bis zu einer sachgerechten Dokumentation bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind, sofern nicht das LDA mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Vorhaben

- keine

Prognose:

Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht keine Wirkung.

3.7. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Vorhaben ist vor allem aus dem umgebenden Nahbereich einsehbar. Die geplanten höheren Gebäude sind von Norden und Nord-Westen aus gut sichtbar. Sichtbeziehungen sind von höheren topographischen Lagen bzw. aus höheren Etagen bestehender Gebäude möglich.

Baubedingte Wirkungen

- zeitlich begrenzte Veränderungen im Stadtbild durch Baustelleneinrichtung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bauphase

- keine

Vorhaben

- Veränderung der bisherigen Ansicht durch höhere Gebäude
- Öffnung des Gebietes zu den umgebenden Stadträumen und Vernetzung durch neue Fuß- und Radwege, vielfältige neue Blickbeziehungen
- Be- und Durchgrünung, Dachbegrünung, Sicherung von Baumstandorten entlang der Blaubeurer Straße und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Aufwertung des Grünraums entlang der Blau durch Entsiegelungsmaßnahmen und Begrünung von Flächen, fließende Landschaftsübergänge

Prognose:

Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.

3.8. Schutzgut Fläche

Der bereits bebaute Siedlungsbereich wird planerisch neugestaltet und gegliedert. Die geplante überbaubare Grundfläche entspricht den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans.

Baubedingte Wirkungen

- Inanspruchnahme von Flächen für Baulogistik

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bauphase

- Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß

Vorhaben

- keine Erhöhung der bisher festgesetzten überbaubaren Grundfläche

Prognose:

Kein Eingriff in das Schutzgut. Es besteht keine Wirkung.

3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung erheblich vorbelastet. Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bedingt keine negativen Auswirkungen. Relevante Wechselwirkungen, die sich erheblich auf andere Schutzgüter auswirken sind auszuschließen.

Prognose:

Es sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.

3.10. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit

Beeinträchtigungen im Naturhaushalt sind durch dauerhafte Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus (nur sehr eingeschränkt) und der Verlust von potentiellen Lebensräumen für Tiere aufgrund der Überbauung zu erwarten, die aber durch die erhebliche Vorbelastung und die geplanten Vermeidungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle liegen.

Prognose:

Es sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.

3.11. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, sofern die Umsetzung der CEF- und FCS-Maßnahmen erfolgt sowie Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Prognose:

Es sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.

3.12. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Vorbelastung

Nördlich des Plangebiets verläuft die stark befahrene Blaubeurer Straße (B28). Das Plangebiet ist von Gewerbe- und Mischgebieten umgeben. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immission aus Verkehrs- und Gewerbelärm sind schallgutachterlich zu betrachten.

Baubedingte Auswirkungen

Bei Abbruch und Rückbau sowie dem Neubau von Gebäuden werden aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und durch Baustellenverkehr Luftschadstoffe emittiert. Für Abbruch- und Rückbaumaßnahmen sowie durch die Neubaumaßnahmen ist von einer erhöhten Belastung auszugehen. Bei notwendigen Verdichtungsarbeiten ist mit Erschütterungen zu rechnen. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden, Grundwasser und Lebensräume ist aufgrund der bestehenden Versiegelung sehr gering. Hinsichtlich Licht, Wärme und Strahlung ist nicht mit einer Erhöhung der Menge zu rechnen. Insgesamt ist aufgrund der Bautätigkeiten für die umliegenden Arbeitenden und Anwohner zwar mit einem Anstieg der Belästigungen zu rechnen, jedoch liegen diese im Bereich der üblichen Siedlungsemissionen und sind zumutbar; zumal sie zeitlich begrenzt sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Schadstoffe können aufgrund des geplanten Gebietscharakters ausgeschlossen werden. Das Verkehrsaufkommen durch MIV hat aufgrund der Vorbelastung keine wesentliche Bedeutung. Lichtemissionen gehen von der Neubebauung aus. Die Lichtmenge wird aufgrund der notwendigen Beleuchtung der Gebäude und von Wegen zunehmen. An der Lichtabstrahlung werden sich im Vergleich zum Bestand Änderungen ergeben.

Prognose:

Es sind insgesamt keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.

3.13. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase fallen die üblichen bautypischen Abfälle an, die gemäß den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Hierfür sind die für den Bau Verantwortlichen bzw. die Entsorgungsfirmen verantwortlich.

Materialien sollen nicht nur ausgebaut und recycelt werden, sondern insbesondere auch in ihrer bestehenden Struktur erhalten und weiterverwendet werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Vorhabenplanung ist mit einer Erhöhung der Abfallmenge zu rechnen. Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallentsorgung angeschlossen. Bei der Entsorgung und Wiederverwertung von Abfall ist die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen der Stadt Ulm zu beachten. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose:

Es sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.

3.14. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Planung bedingt keine neuen oder erweiterten Umweltrisiken. Durch die allgemein gültigen Vorschriften zum Schutz der Umwelt für den Bau und Betrieb können die bekannten Umweltrisiken wirksam ausgeschlossen werden. Katastrophen oder schwere Unfälle sind nicht zu erwarten.

Überflutung / Starkregen

Das zu bebauende Areal liegt nicht in einem Überflutungsbereich. Überflutungsflächen bestehen lediglich entlang der südlich fließenden Blau, die sich auf die unmittelbar angrenzenden Grünflächen in Gewässernähe beschränken.

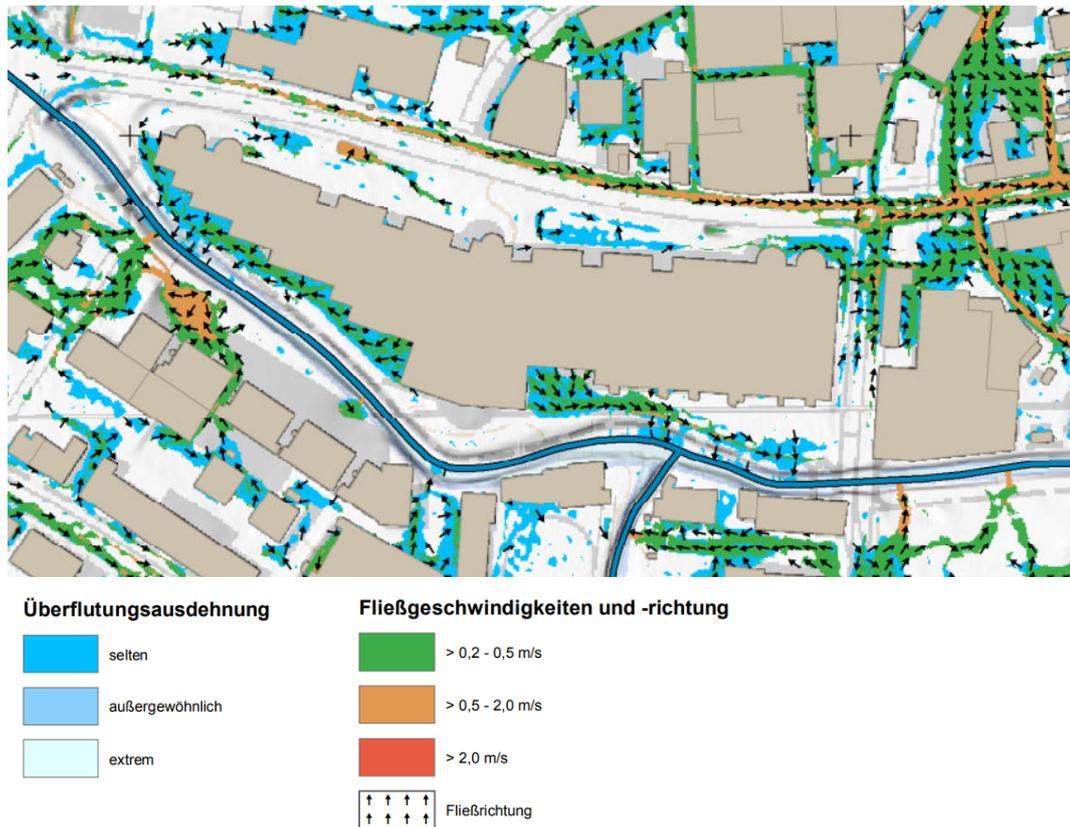
Die Starkregengefahrenkarte für Ulm ist bei der Planung zu berücksichtigen. Eine geregelte Wasserableitung ist aufgrund der Lage möglich.



Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Überflutungstiefe) für Ulm

Überflutungstiefen

	3 - 10 cm
	> 10 - 50 cm
	> 50 - 100 cm
	> 100 cm



Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Fließgeschwindigkeit) für Ulm

Lärm

Bezüglich des einwirkenden Lärms auf das Plangebiet wird als Vorsorge für die menschliche Gesundheit eine schalltechnische Untersuchung mit der weiter zu konkretisierenden Planung erfolgen und detaillierte Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse aus der Untersuchung fließen in die Bauleitplanung ein. Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund des Verkehrslärms notwendig (u.a. aktive Maßnahmen wie Abschirmwirkung von Gebäuden, passive Maßnahmen wie Grundrissorganisation, schallgedämmte Lüftungseinheiten, bauliche Anforderungen an den Fassadenaufbau, Anforderungen an Schallschutzklassen der Fenster).

Unfälle

Baubedingte Unfälle können durch einen sach- und fachgerechten Umgang mit Abfall, Gefahrenstoffen o.a. sowie der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften und Fachnormen vermieden werden. Mögliche Unfallrisiken im Betriebsablauf sowie die rechtsgültigen Vorschriften zum Brandschutz sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Prognose:

Es ist von einer geringen Wirkung auszugehen.

3.15. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Kumulierungseffekte sind nicht zu erwarten.

Prognose:

Es sind keine relevante Wirkung vorhanden.

3.16. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Bereich von Gewerbeflächen, die durch einen hohen Versiegelungsgrad und durch eine erhöhte Luftschadstoff- und Abwärmelastung geprägt sind. Das Plangebiet ist am Tag von einer starken Wärmebelastung betroffen. In der Nacht bestehen aufgrund der Versiegelung und des geringen Durchgrünungsgrads Aufheizeffekte und eine erhöhte Lufttemperatur und nächtliche Überwärmung.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der Vorbelastung und der nur temporären Bauphase sind Wirkungen auf das Klima nicht merklich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen (CO₂) sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren. Mit dem geplanten Erhalt der Tiefgaragenebene sowie der umfangreichen Bestandsfundamentierung geht jedoch eine CO₂-Einsparung einher.

Die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wird mit Planungen zur Verbesserung der Durchlüftung, zum Regenwassermanagement, der Erhöhung des thermischen Wohlbefindens im Außenraum durch eine ausgeprägte Begrünung von Freiflächen und die Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen und Vorgaben zur Be- und Durchgrünung Rechnung getragen.

Prognose:

Es ist von einer geringen Wirkung auszugehen.

3.17. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es schwierig abzuschätzen, welche Techniken eingesetzt werden und welche Stoffe bei der Verwirklichung von Vorhaben zum Einsatz kommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass beim Bau die anerkannten Regeln der Technik und die einschlägigen Vorschriften aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien beachtet werden. Umwelt- bzw. insbesondere wassergefährdende Stoffe werden beim Bau, wenn überhaupt, in einem nur unerheblichen Umfang eingesetzt.

Prognose:

Es ist von einer geringen Wirkung auszugehen.

3.18. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Altablagerungen

Im Zuge der Errichtung des Blautalcenters fanden umfangreiche Bodensanierungen statt. Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz sind im Bereich des heutigen Haupteinganges des Einkaufszentrums dokumentiert. Das Material muss entweder ausgehoben oder durch geeignete Untersuchungen nachgewiesen werden, dass auch bei einer Entsigelung der Fläche keine Gefährdung des Grundwassers besteht. Der Einbau von Z2-Material darf nur unter einem technischen Bauwerk erfolgen.

Lärmimmissionen und Lärmemissionen

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen können durch Lärmschutzmaßnahmen verhindert werden. Detaillierte Lärmschutzmaßnahmen werden entsprechend des noch zu konkretisierenden Schallschutzgutachtens in die Bauleitplanung eingestellt. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Lärmemissionen für die Umgebung entstehen.

Grundwasserschutz

Es sind keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Abwasserbeseitigung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Es sind keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Prognose:

Insgesamt ist von einer geringen Wirkung auszugehen.

3.19. Zusammenfassung Wirkungsprognose Schutzgüter

Schutzgut	Baube- dingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	Gesamt
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	mittel
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering

4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

Die großflächige Versiegelung im Plangebiet und das in sich abgeschlossene Gebiet ohne Vernetzung in die Umgebung würde weiterhin bestehen bleiben. Mit der über 500 m langgestreckten Bebauung des Einkaufszentrums wäre auch zukünftig keine Durchlässigkeit durch das Planareal gegeben. Hinsichtlich der Durchlüftung des Gebietes würde die Barrierewirkung beibehalten und die sehr hohe Wärmebelastung weiterhin bestehen bleiben. Eine Aufweitung und Stärkung des Grünraums der Blau wäre nicht umsetzbar.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Dem vorliegenden Plankonzept (Masterplanung des Büros Astoc Architects and Planners in Kooperation mit Landschaftsarchitekten Bauchplan) ging im Jahr 2023 ein kooperatives Gutachterverfahren mit 4 Architekturbüros voraus. Eine Kooperation der Architekturbüros mit einem Büro für Landschaftsarchitektur war gefordert. Die Umweltbelange bzw. Schutzgüter wurden in der Ausschreibung zum Verfahren beschrieben. Alternativen innerhalb des Plangebietes mit wesentlich abweichenden Umwelteinwirkungen bestehen nicht.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für die Planung sollen schutzbezogene Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden. Es ist geplant, diese in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grünordnungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen auszuformulieren.

Bauzeitlich

- Schutz von Grünflächen und Baumstandorten (z.B. Baumreihe entlang der Blaubeurer Straße)
- flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen
- Wiederverwendung von Oberboden auf der Fläche sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts dagegensteht
- Vermeidung von Staubimmissionen z.B. durch Logistik / Lenkung von Baustellenverkehren, Befeuchtung der Baustraßen bei trockenem Wetter zur Staubbindung

Vorhaben

- Begrünung, Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie Begrünung von Tiefgaragenflächen bzw. unterbauten Grundstücksflächen
- Sicherung von Baumstandorten entlang der Blaubeurer Straße und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Begrünung von Flachdächern unabhängig der Erstellung von PV-Anlagen
- Ausweitung und Aufwertung des Grünraums entlang der Blau durch eine Neugestaltung der direkt an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden privaten Grünflächen, Entsiegelungsmaßnahmen, Entfall von Zaunanlagen
- Ausführung von Plätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts dagegensteht
- Schallschutzmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- vor einem Rückbau zeitnahe Abstimmung möglicher Standorte für Mehlschwalbentürme und Platzierungen von Fledermausquartieren in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Naturschutzverbänden sowie rechtzeitige Umsetzung der CEF-Maßnahmen
- Anbringung von (Kombi)Nistkästen für Gebäudebrüter als CEF-Maßnahme
- Bauzeitenbeschränkungen für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen (artenschutzrechtlich relevante Schutzmaßnahme im Sinne des §§ 39 und 44 Abs.1 BNatSchG)
- Schutz von verbleibenden Gehölzbeständen (artenschutzrechtlich relevante Schutzmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG)
- Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß

- fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung von Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungsflächen
- zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung und von Baumaßnahmen sowie Verminderung und Vermeidung von Lichtemissionen z.B. Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Anlage zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen und Erhalt von Dunkelkorridoren, zeit- und bewegungsgesteuerte Beleuchtung
- ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzfällungen
- Maßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände von Populationen (FCS-Maßnahmen), Anbringung von (Kombi-) Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Fledermausquartieren an den Neubauten
- Verringerung des Risikos von Vogelschlag an Glas

7. Bewertung und Kompensation des Eingriffs

Die Planung umfasst ein bereits bebautes Gebiet (Grundstück Blautalcenter Fl.st. 314). Teilflächen der südlich angrenzenden öffentlichen Fläche werden zur Anpassung der Wegesituation und zum Anschluss der neugeplanten Grünflächen auf der privaten Grundstücksfläche in den Planbereich mit einbezogen. Für das zu bebauende Areal besteht bereits ein Bebauungsplan mit einer festgesetzten GRZ 0,8 bzw. 0,9 für Erschließung, Nebenanlagen, Unterbauung etc. Die GRZ soll mit dem neuen Bebauungsplan nicht erhöht werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen sollen Durchgrünungsmaßnahmen und Dachbegrünungen festgesetzt werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und der bestehenden großflächigen Bebauung mit entsprechenden Vorbelastungen für die Schutzgüter führt die vorgesehene Planung nicht zu einem erheblichen Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG. Eine Kompensation ist daher nicht notwendig.

8. Vorgaben zur Grünordnung

Die grünordnerischen Zielsetzungen werden mit der weiteren Planung detailliert.

Vorgesehen sind:

- Festsetzung von Baumstandorten und Festlegung von Arten- und Sortenlisten
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und von Tiefgaragenflächen bzw. unterbauten Grundstücksflächen
- Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Baumstandorten entlang der Erschließungsstraße

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoring-Maßnahmen sind nicht notwendig.

10. Allgemeine Zusammenfassung

Planungsziel ist nach Aufgabe des Blautalcenters die Entwicklung eines belebten, nahezu autofreien Stadtquartiers mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Wohnen, sozialen und gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung des Potentials des südlich angrenzenden Grün- und Uferbereiches der Blau. Im Sinne der Ulmer Wohnungsdebatte soll dringend benötigter Wohnraum mit einem Anteil an geförderten Wohnungen geschaffen werden. Die Umsetzung des Planungszieles wird sich über mehrere Jahre erstrecken.

Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung mit dem Einkaufscenter und den umgebenden Erschließungs- und Andienungsflächen deutlich vorbelastet und stark versiegelt.

Um zu erwartende Eingriffe im Plangebiet beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Kultur und sonstige Sachgüter, Fläche inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn liegt unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht vor. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung des Plangebietes i.V.m. dem bisher bestehenden Baurecht nicht notwendig.