

Planbereich	Plan Nr.
164	47

Stadt Ulm      Stadtteil Söflingen

**Bebauungsplan**

**Blau.Quartier - Bauabschnitt Mitte-West**

Vorentwurf

Begründung zum Bebauungsplan

Teil A. Städtebaulicher Teil

Ulm, den 16.04.2024

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht - SUB III

## A. Städtebaulicher Teil

### 1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen dar, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Aufgrund der Bedeutsamkeit des Projektes für die Stadt Ulm wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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.

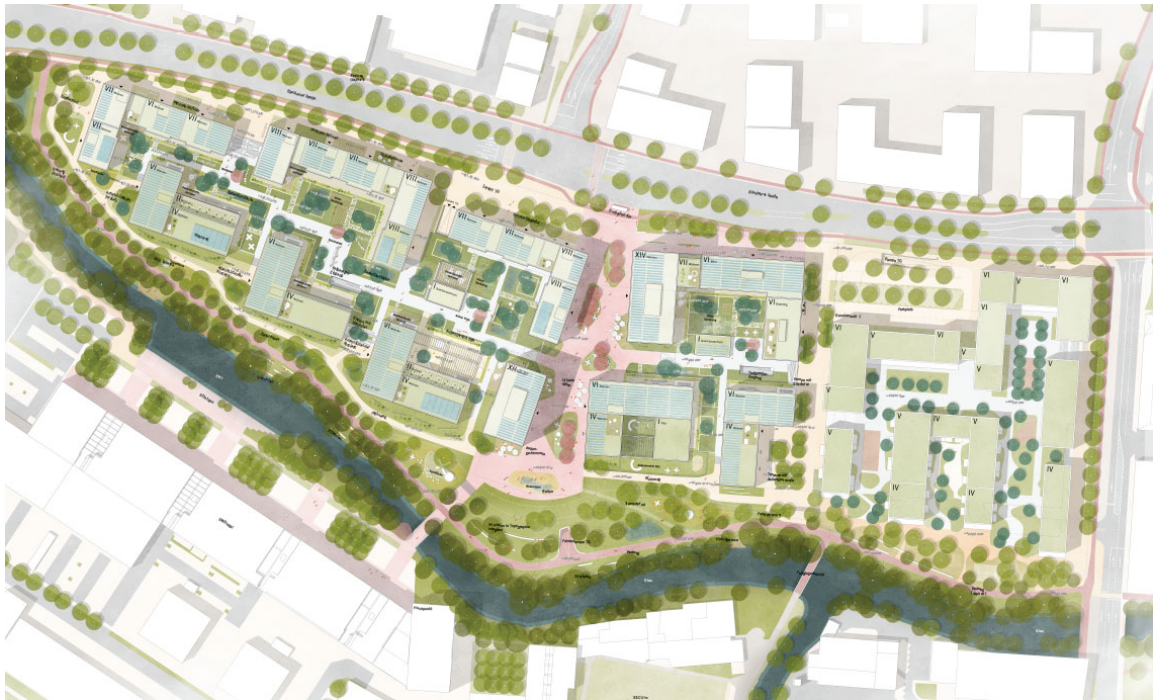
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blau.Quartier - Bauabschnitt Mitte-West“ soll eine vielfältige Nutzungsmischung ermöglicht werden. Es soll ein urbanes Quartier mit einem sehr hohen Wohnanteil, mit Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie untergeordnet mit 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.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin Blautal Grundstück GmbH / S.à.r.l. beabsichtigt das Grundstück des heutigen Einkaufszentrums Blautalcenter (Gesamtgrundstück ca. 6,6 ha) in mehreren Entwicklungsabschnitten zu einem belebten Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und Nutzungskonzepten aus Gewerbe, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen und Freizeiteinrichtungen mit integrierten Mobilitätskonzepten umzubauen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt auf dem östlichen Grundstücksteil befindet sich bereits im Planverfahren. Parallel dazu soll der weitere Grundstücksteil "Mitte-West" entwickelt werden. Zur Entwicklung einer Masterplanung für das Areal erfolgte im 2./3. Quartal 2023 ein kooperatives Gutachterverfahren (Zustimmung zu den Inhalten der Auslobung im Fachbereichsausschuss StBU am 28.03.2023, GD 088/23). Der prämierte Entwurf des Büros Astoc Architects and Planners in Kooperation mit den Landschaftsarchitekten Bauchplan ist Grundlage für die weiteren Planungen.



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 Bebauungsplan erforderlich.

In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag, der zur Auslegung des Bebauungsplanes entwickelt wird, werden u. a. Regelungen zur Planungskostenübernahme und die Übernahme der mit der Planung verbundenen Folgekosten durch die Vorhabenträgerin, einer Zielbindungsquote zur Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum, die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes und qualitätssichernde Maßnahmen (z. B. die Durchführung von Mehrfachbeauftragungen für einzelne Baufelder) getroffen. Ferner werden Richtlinien zur landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gestaltung vereinbart.

#### 4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum Bestand

Das Plangebiet "Blau.Quartier - Bauabschnitt Mitte-West" wird durch die Blaubeurer Straße im Norden, den ersten Bauabschnitt des Blau.Quartier im Osten, die Jägerstraße im Westen und durch den öffentlichen Grünbereich der Blau im Süden begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gem. amtlichem Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm:

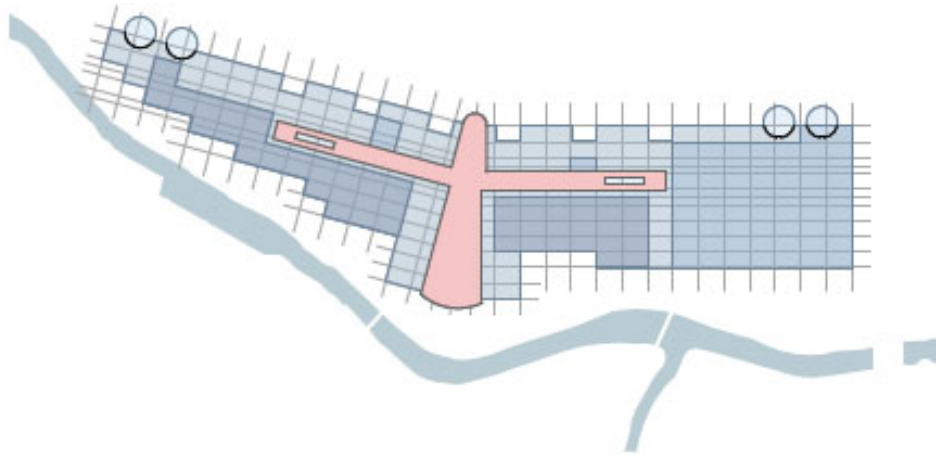
- Teilbereich aus Fl.st. Nr. 314
- Teilbereiche aus den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen Fl.st. Nr. 426 (Blaubeurer Straße) sowie 314/1 (öffentliche Grünfläche).

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,9 ha auf.

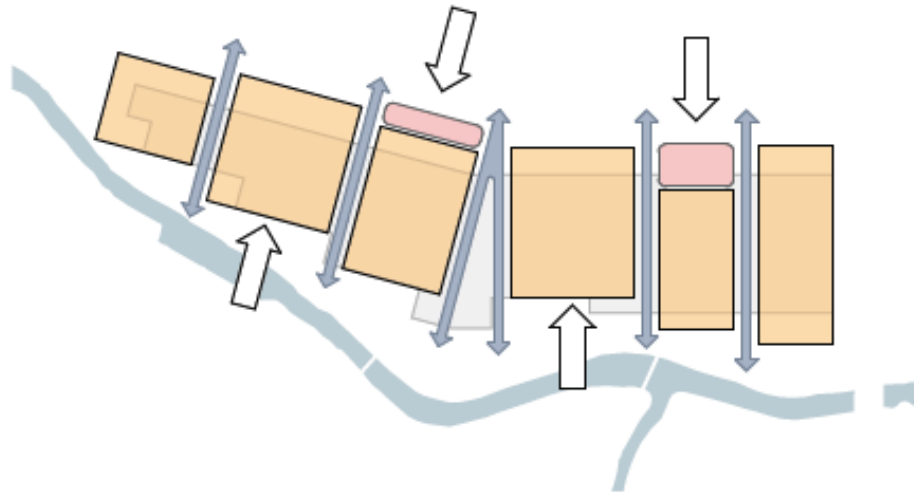
## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

### 5.1. Städtebauliches Konzept

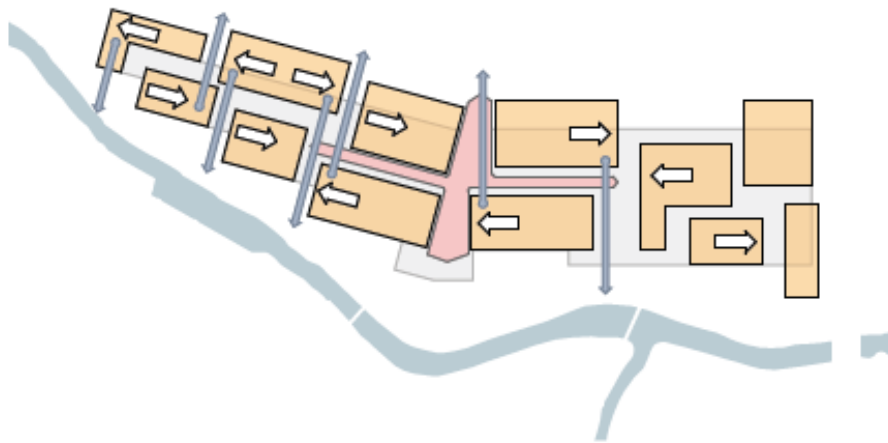
Auszüge aus der Masterplanung Büro Astoc Architects and Planners in Kooperation mit Landschaftsarchitekten Bauchplan



**DNA:** Das Tragwerksraster und die Mall des Blautalcenters bilden die DNA für das neue Quartier. Über die Tiefgarage hinaus wird im oberirdischen Bereich südlich der Mall ein maximaler Bestandserhalt angestrebt.



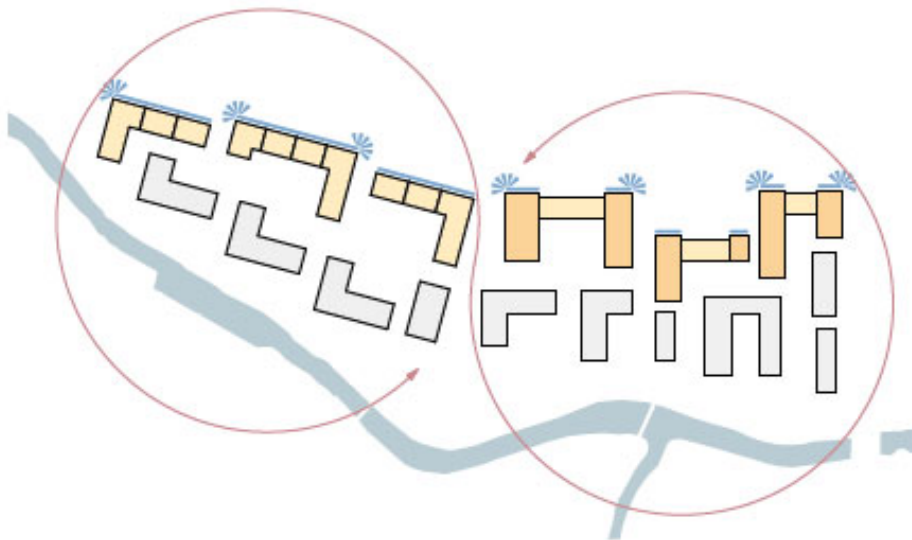
**Gliederung** Innerhalb der orthogonalen Ordnung der beiden Bestandsflügel bietet sich das zentrale Gelenkfeld des Haupteingangs als erste, natürliche Teilung an. Die städtebauliche Struktur teilt das Blautalcenter von Osten nach Westen in 6 Felder, von denen die beiden östlichen im 1. Bauabschnitt liegen, so dass dieser ein Teil der Gesamtstruktur wird. In Nord-Süd-Richtung werden die neuen Baufelder zueinander verschoben und setzen damit an der Blaubeurer Straße den Rhythmus aus dem 1. BA fort. An der bestehenden Hauptzufahrt entsteht so ein neuer Platz, der mit der Vorzone im 1. BA ein Paar bildet. Die Fugen unterstützen Kaltluftströme in Nord-Süd-Richtung.



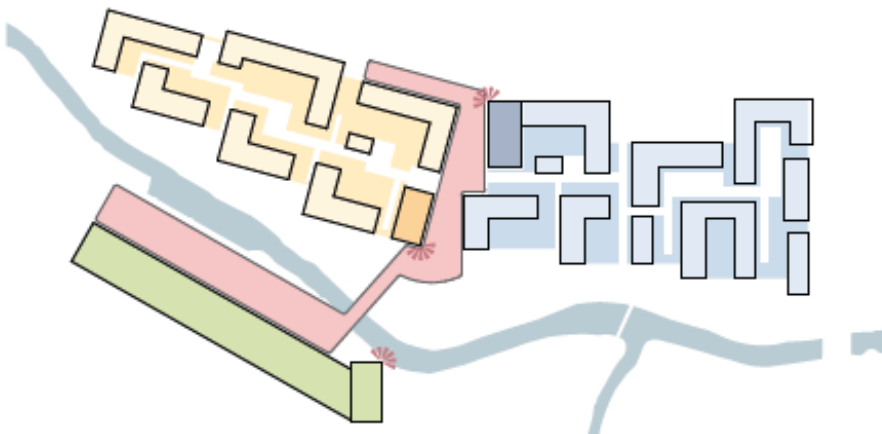
**Die neue Mall** Ein erneuter Schnitt teilt die Felder entlang der heutigen Mall in einen Nord- und Südteil, die wiederum zueinander versetzt werden. So bildet sich eine Durchlässigkeit von der Straße bis zur Blau, die gleichzeitig den südlichen Feldern eine Sichtbarkeit von der Straße und den nördlichen einen Bezug zur Blau gibt. Die Mall wird als Quartiersgasse zum Außenraum. Aus der glatten Flaniermeile wird ein wilder Freiraum für die Bewohner. Der zentrale Quartiersplatz bildet von der Straße und der Blau den Eintritt in das Quartier, seine Verlängerung nach Süden schafft den Brückenschlag über die Blau bis zum Stadttregal.



**Am Ufer der Blau** Auf dem gemeinsamen Sockel der Tiefgarage entstehen auf beiden Seiten des Platzes zwei miteinander verwandte Teile. Der östliche Teil einschließlich des 1. BA orientiert sich mit einer offenen Struktur nach Süden zur Blau, der westliche Teil gruppiert sich stärker um eine gemeinsame Mitte und bildet gegenüber dem Stadttregal eine klare Raumkante aus. Jedes Feld hat durch Lage, Tiefe, Anteil oberirdischen Bestandsvolumens und Nutzungen eigene Begabungen.



**An der Blaubeurer Straße** unterscheiden sich die beiden Teile ebenfalls: der östliche Teil setzt das Motiv der Köpfe des 1. BA fort und schließt es mit dem Hochhaus ab. Der westliche Teil erhält dort Höhenakzente, wo die Zeilen nach Süden in die Tiefe gehen. In jeder Zeile zeichnen sich 3 bis 4 Häuser ab.



**Akzente** Beide Teile sind mit jeweils einem Hochpunkt am zentralen Quartiersplatz vertreten. Hier ergänzen sie den Kopf des Stadtregals zu einem Ensemble und binden die Teile des neuen Quartiers über die Blau hinweg zusammen.

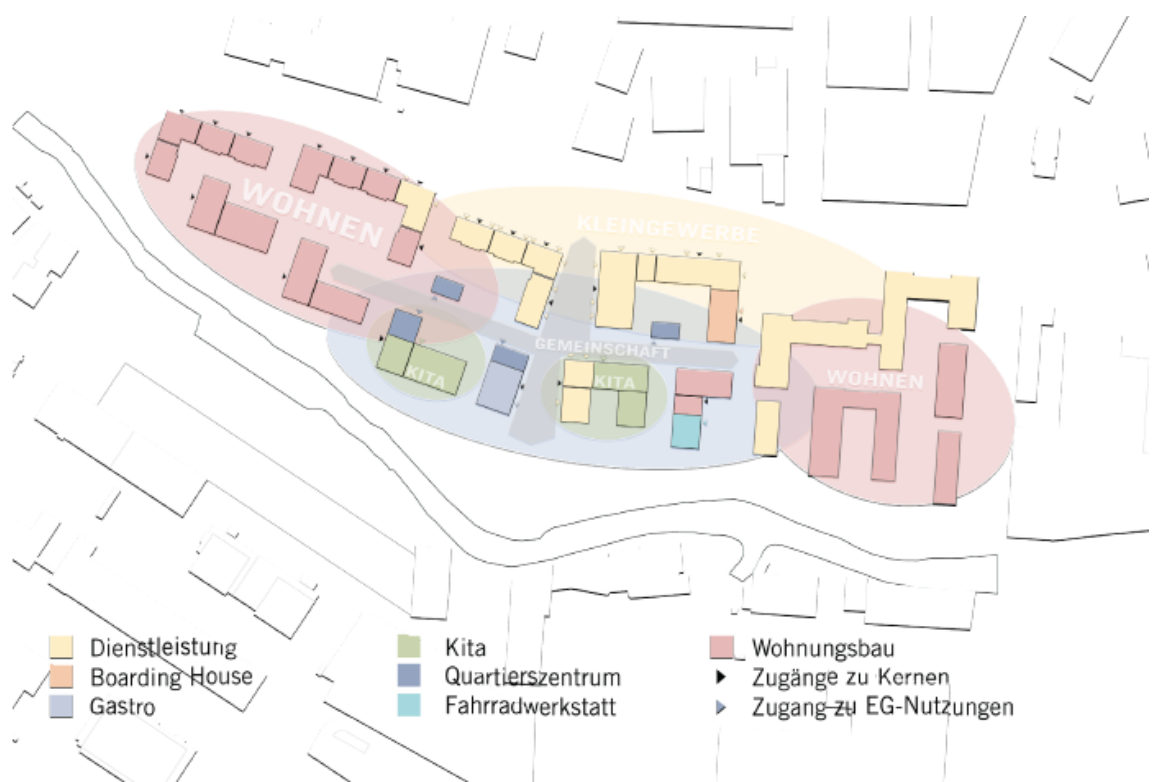
Entlang der Blaubeurer Straße fassen 6 bis 7-geschossige Gebäudezeilen, die sich jeweils aus 3-4 Gebäuden zusammensetzen, den Straßenraum. Im westlichen Bereich entlang der Blaubeurer Straße werden zudem Höhenakzente mit 8-geschossigen Gebäudeteilen gesetzt, und zwar jeweils in solchen Bereichen, in denen die Gebäudezeilen nach Süden in die Tiefe des Grundstücks hineinragen. Im östlichen Bereich wird das städtebauliche Motiv des 1. Bauabschnittes fortgesetzt. An einem zentralen Quartiersplatz, der sich von Norden (Blaubeurer Straße) nach Süden (Grünraum der Blau) erstreckt, werden 2 Hochpunkte mit bis zu 14 Geschossen an der Blaubeurer Straße und 12 Geschossen im südlichen Bereich als Pendant zu dem östlichen Hochpunkt des Stadtregal-Areals auf der gegenüber liegenden Seite der Blau vorgeschlagen.



Die der Blau zugewandte, südliche Randbebauung wird durch L-förmige, bis zu 6-geschossige Baukörper gegliedert. Es wird angestrebt, im südlichen Planbereich bis zu 2 oberirdische Geschosse aus dem Gebäudebestand des Blautalcenters zu erhalten, auf die 2-4 Neubaugeschosse aufgesetzt werden.

## 5.2. Nutzungen

Es wird eine vielfältige Nutzungsmischung angestrebt, die zur Quartiersbelebung beiträgt.



**Nutzungen** Die verschiedenen Nutzungen in den Erdgeschossen prägen die öffentlich genutzten Räume, Zonen unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte überlagern sich. Gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen gruppieren sich um den zentralen Raum und stärken so die Quartiersmitte. Ein Boardinghouse und ein Büro- und Ärztehaus stellen an der Straße die Verbindung zur gewerblichen Nutzung des 1.BA her. Entlang der Straße können die Erdgeschosse tiefer ausgebildet werden, um Sondernutzungen aufzunehmen. Die Südseite des Areals ist überwiegend von Wohnen geprägt.

### Wohnnutzung

Im Plangebiet ist ein Anteil von bis zu 80 % Wohnnutzung vorgesehen, darunter Angebote für unterschiedliche Wohnansprüche (z.B. integrative und generationenübergreifende Wohnmodelle, Mehrgenerationenwohnen, Angebote für Stadtrückkehrer/innen, urbane Wohnformen für Familien, Fusion von Arbeiten und Wohnen, Angebote für Pendler/innen, Wohnraum für unterschiedliche soziale Milieus). Es könnten bis zu 1000 neue Wohneinheiten entstehen. Die wohnungsbaupolitischen Beschlüsse des Gemeinderats mit 40 % der Wohnnutzung als geförderter Wohnungsbau mit mind. 25 Jahre Bindung sollen Berücksichtigung finden. Zudem ist eine Durchmischung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen gewünscht.

### Soziale Nutzungen/ Kita

Ziel ist die Schaffung eines Quartiers, in dem das Miteinander und vielfältige Begegnungen gefördert werden. Daher soll im Quartier ein Angebot für einen Treffpunkt und Begegnungsort untergebracht werden. Wünschenswert ist ein Raumangebot für unterschiedliche Anlässe, z.B. koordiniert über ein Quartiersmanagement.

Nach Angaben der Ulmer Sozialraumplanung ist im Quartier eine 4-gruppige Kindertagesstätte vorzusehen. Im Masterplan sind 2 Einrichtungen angedacht, jeweils mit einem zum südlichen Grünraum ausgerichteten Außenbereich.

### Gewerbliche Nutzungen

Dienstleistungen, Büros, Praxen und Gastronomie sollen den Nutzungsmix im Quartier ergänzen. Auch untergeordnete kleinflächige Handelsflächen für den täglichen Bedarf sind zur Abrundung der Nutzungsvielfalt denkbar.

Die gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen gruppieren sich um den zentralen Raum und stärken die Quartiersmitte. Die Erdgeschosslagen zu den Straßenkanten sind besonders zu betrachten, da sie einerseits einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Quartiers und der gesamten Nachbarschaft leisten; andererseits kann die Erdgeschosszone in Anbetracht der umgebenden Verkehrswege und der daraus resultierenden Immissionen Raum für weniger sensible Nutzungen bieten.

## 5.3. Erschließung / Stellplätze / Mobilität / ÖPNV

Ziel ist eine nahezu autofreie Gestaltung des Quartiers. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über den bestehenden zentralen Verkehrsknoten in der Blaubeurer Straße. Die Möglichkeit einer neuen Tiefgaragenzufahrt über die Erschließung des ersten Bauabschnittes im Osten (neuer Verkehrsknoten) soll geprüft werden.

Die bestehende Tiefgarage wird im gesamten Grundstücksbereich erhalten und insbesondere nach Norden um weitere Flächen erweitert. Die Erschließung wird baulich an die Neubauten angepasst. Es ist geplant, die Tiefgarage im Bauabschnitt Mitte-West mit dem ersten Bauabschnitt im Osten zu verbinden.

Die Vorhabenträgerin prüft die Einrichtung eines sogenannten "mobility hub" (öffentlich zugänglicher Knotenpunkt, an dem gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen) als Teil eines quartiersintegrierten Mobilitätskonzeptes. Neben PKW-Stellplätzen ist ein hoher Anteil an Fahrradstellplätzen geplant. Auf Höhe des Quartiersplatzes wird eine Fahrrad-Zufahrt vom Niveau des Radwegs am Blauufer vorgeschlagen, über die die jeweiligen Fahrradräume wohnungsnah erreicht werden können.

Die Fuß- und Radwegeerschließung steht besonders im Fokus. Die Wegebeziehungen sollen über das Plangebiet hinweg sichere und schnelle Wegeführungen ermöglichen.

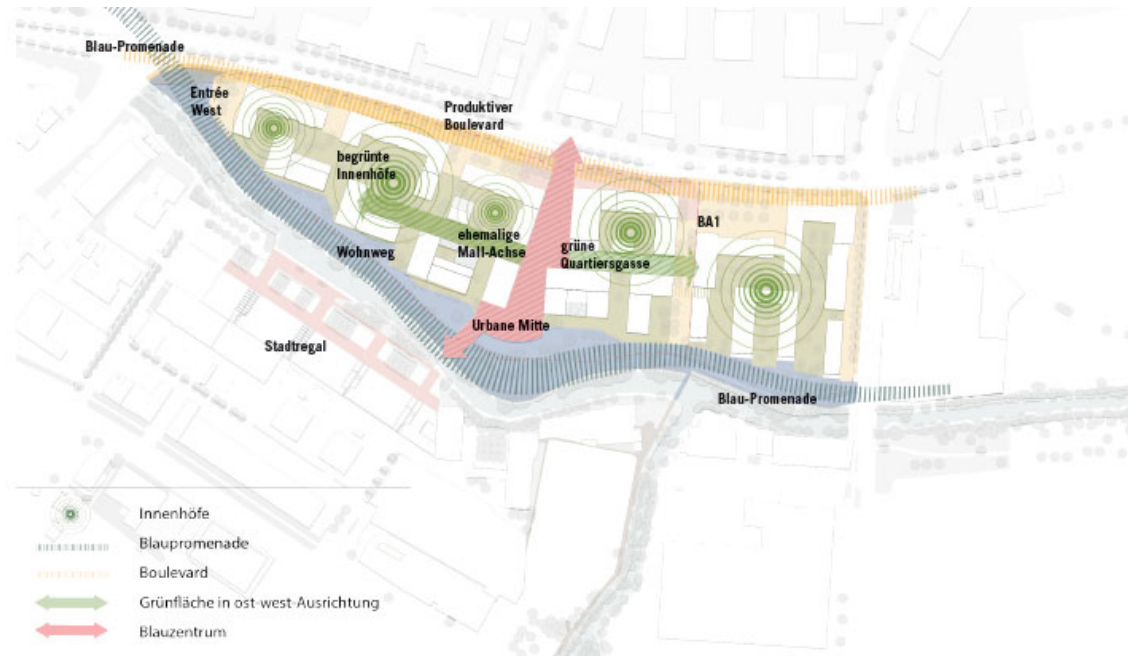
Rings um das Quartier soll ein Erschließungsweg im Shared Space-Verfahren geführt werden, der neben Feuerwehr und Rettungsdienste ggf. auch für besondere Andienungsfahrten wie Umzüge eingeschränkt nutzbar ist. Die Versorgung von Gewerbe- und Gastronomieflächen soll überwiegend von der Nordseite, ggf. auch vom zentralen Platz aus, erfolgen.

Bisher befindet sich auf dem Flst. 314 die Endhaltestelle /Wendeanlage der Buslinie 10. Diese wird künftig entfallen. Aufgrund der Planungs- und Umsetzungszeiträume für das Plangebiet wird die bisherige Wendeanlage im Entwurf nicht mehr berücksichtigt. Ab 2027 ist im Rahmen des neuen Stadtliniennetzes Ulm / Neu-Ulm eine neue Buslinie geplant. Durch die Streckenführung zwischen Universität Ulm - Neu-Ulm bzw. umgekehrt wird die Wendeanlage nicht mehr notwendig sein. Fahrbahnbegleitend sollen die



Bushaltestellen an der Blaubeurer Straße ausgebaut werden. Zudem ist eine Taktverdichtung vorgesehen, so dass das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen wird.

#### 5.4. Freiraumgestaltung



**Freiraumkonzept** Die ehemalige Mall-Achse wird neuinterpretiert als begrünte Quartiersgasse, die zwischen den Innenhöfen sich entwickelt in eine drei-dimensionaler gemeinschaftlicher Raum. Sie ist in ihrer Erscheinung über den Re-Use geprägt und trägt in Form einer verspringende, fußläufige Längerschließung die neuen Nachbarschaften in ihrem dreidimensionalen Zusammenspiel. Als Herzstück des Quartiers, die neue urbane Mitte schafft eine direkte Verbindung zum Stadtregal und bietet Aufenthalt und kommerzielle Nutzungen.

#### Freiflächen

In Anbetracht einer urbanen Dichte des Quartiers liegt ein deutlicher Fokus auf der Disposition und einer qualitätvollen Gestaltung der öffentlichen, öffentlich zugänglichen und privaten Freiflächen.

Als inneres Erschließungselement dient eine Quartiersgasse. Sie bildet eine fußläufige Längerschließung, welche die neuen Nachbarschaften miteinander verknüpft. Dieser innere Verbindungskorridor entwickelt eine Hierarchie von verschiedenen Wegen und Plätzen und kann eine Reihe von unterschiedlichen gemeinschaftlichen Nutzungen wie Urban Gardening, Gemeinschaftsterrassen oder Kinderspielflächen aufnehmen. Die Grün- und Freiflächen entlang des Weges können in unterschiedlichen Höhen entwickelt werden, um an ausgewählten Stellen eine höhere Bodenfläche für die Bepflanzung zu gewährleisten und auch unterschiedliche Grade von Privatsphäre für die Nutzungen in den Erdgeschossen zu schaffen. Da das Grundstück großflächig unterbaut ist und damit die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt sind, kommt der intensiven Begrünung von Tiefgaragendecken sowie Hofinnenräumen und der Begrünung von Dächern eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Aufnahme, Rückhaltung und Verdunstung bzw. Wiederverwendung anfallenden Niederschlagswassers zu.

Der Quartiersplatz erhält durch die Höhenlage eine Art Balkonfunktion zum Fluss. Mit angelagerten möglichen Nutzungen des alltäglichen Bedarfs dient er als urbaner Treffpunkt.

Mit dem Wegfall der Barrierewirkung des Centers wird eine Durchwegung und Vernetzung zu den nachbarschaftlichen Quartieren möglich. Eine barrierefreie Konzeption ist integrativer Baustein der Planungskonzeption.

#### Naturraum der Blau

Einen besonderen Stellenwert hat der Uferbereich der Blau. Aufbauend auf dem 1991 beschlossenen Blauufer-Konzept (ausgehend von der westlichen Stadtgrenze bis zum Zufluss in die Donau in der Innenstadt) werden die uferbegleitenden Flächen sukzessiv reaktiviert, in das Stadtbild integriert und der Öffentlichkeit "zurückgegeben". Grundlegende Zielsetzung ist die Ausweitung naturnaher Freiräume und die Freihaltung der Gewässerränder von Bebauung. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Blau durchgeführt. Der nördliche Uferbereich innerhalb des Plangebietes wurde erstmals mit der Errichtung des Blautalcenters für die Öffentlichkeit zugänglich. Anlässlich der Konversion des gegenüberliegenden Stadtreghals folgte die Reaktivierung des Südufers. Mit der vorliegenden Planung bietet sich die große Chance, diese positiven Entwicklungen für den Freiraum im Blaupark fortzusetzen.

An den öffentlichen Grünbereich grenzen heute versiegelte Flächen der Anlieferzonen des Blautalcenters, lediglich getrennt durch einen hinterpflanzten Zaun. Mit der Neuplanung eröffnet sich die Möglichkeit, die Freiräume des neuen Quartiers mit dem öffentlichen Grünraum zu verbinden und zu verzahnen, so dass der Freiraum entlang der Blau gestärkt und ökologisch erheblich aufgewertet werden kann. Parallel zur südlichen Neubebauung wird ein Wohnweg vorgesehen, der zum Teil die Adresse für die Wohnungen auf der Südseite bildet und gleichzeitig als Zuwegung für Rettungsdienste und Feuerwehr dient.

Als Gegenüber zu den Flussterrassen des Stadtreghals ist die Flusspromenade naturnah gestaltet. Sitzbänke und kleine punktuelle Terrassen an strategischen Stellen mit Zugang zum Wasser sind wünschenswert, um den Flussraum erlebbar zu machen. Die öffentliche Grünfläche ist Teil der Geschützten Landschaftsbestandteile entlang der Blau (S 06, § 29 BNatSchG, Satzung der Stadt Ulm). Der Flussraum der Blau ist geschütztes Biotop gemäß §32 BNatSchG. Eingriffe sind nur in geringem Umfang in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde möglich.

### 5.5. Stadtklima / Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

#### Klimaanpassung/ -neutralität

Im Zuge der vertiefenden Planung werden Themen wie die Verbesserung der Durchlüftung, das thermische Wohlbefinden im Außenraum etwa durch eine ausgeprägte Begrünung von Freiflächen und die Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen sowie das Regen-/ Wassermanagement bearbeitet. Eine möglichst klimaneutrale Ausrichtung des Gebietes ist sowohl für die Errichtungsphase als auch für den Betrieb ein übergeordnetes Ziel.

#### Recycling von Materialien

Grundsätzlich soll der Verbrauch von Energie reduziert werden. Der effiziente Einsatz von Materialien und die Rückführung bereits genutzter Ressourcen in technische Kreisläufe reduzieren den Bedarf an Primärrohstoffen und verringern die Umweltwirkungen.

Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin strebt in punkto Nachhaltigkeit einen möglichst effizienten Umgang mit der Bausubstanz an. Materialien sollen nicht nur ausgebaut und recycelt werden, sondern insbesondere auch in ihrer bestehenden Struktur erhalten und weiterverwendet werden. Auf einen möglichst umfangreichen Erhalt von Bestandsbebauung über die Tiefgaragenebene hinaus unter Berücksichtigung der

stadtstrukturellen Qualität wird großen Wert gelegt. Inwieweit dies statisch, energetisch und wirtschaftlich tragfähig ist, wird die weitere Planung zeigen.

## Energie

Für das Plangebiet besteht 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.

Das Blau.Quartier leistet seinen eigenen Beitrag zur nachhaltigen Versorgung, indem ein über die Mindestanforderungen für PV-Module gemäß dem Klimaschutzgesetz BW hinausgehende, größtmögliche Ausnutzung der Dächer für die Gewinnung regenerativer Energien angedacht ist.

## 6. Planinhalt

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl soll entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption festgesetzt werden und orientiert sich nach erster überschlägiger Berechnung an dem Orientierungswert von 0,8 für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO. Für die Anlagen von Tiefgaragen und Stellplätzen, internen Erschließungswegen und -flächen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Fahrradabstellanlagen und Spielpunkten/ -bereichen wird vorgesehen, dass die GRZ um 0,1 überschritten werden kann.

Die Grundflächenzahl entspricht damit den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans.

### 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und ebenerdige Stellplätze

Abweichende Bauweise, so dass eine Bebauung ohne Grenzabstände, teils mit Gebäudelängen über 50 m, zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden, wobei die Baufenster auf die weiterzuentwickelnde Masterplanung abgestimmt wird.

### 6.4. Verkehrserschließung MIV

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Blaubeurer Straße.

Es ist vorgesehen, das Quartier weitestgehend von oberirrischem Verkehr freizuhalten, wobei Flächen für die Feuerwehr, Rettungsdienste oder Anlieferverkehre eingeplant werden müssen.

### 6.5. Grünordnerische Festsetzungen

- Baumstandorte 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

## 6.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 4,9 ha und der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 2 BauGB.

Eine erste überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurde vorgenommen. Im Plangebiet sind keine über den Bestand hinausgehenden, wesentlichen Eingriffe in Schutzgüter zu erwarten. Auf den Umweltbericht und die Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen.

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 ist nicht erforderlich.

## 6.7. Spezieller Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, Stand 23.02.2024) erfolgte durch das Büro Gruenstifter Gbr, Berlin. Es 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 Systematik der Untersuchung sowie die vorliegenden Ergebnisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Gutachter stellen fest, dass das Blautalcenter als Lebensraum für Gebäude- und Nischenbrüter, wie Haussperling, Ringeltaube und Hausrotschwanz dient. Hervorzuheben ist eine große Mehlschwalbenkolonie mit 55 Nestern unter dem Dach des Haupteingangs.

Die Außenanlagen des Gebäudes dienen Meisenarten, Amsel, Stieglitz 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.

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. Da Fledermäuse im Jahres- und teilweise Wochenverlauf ihre Quartiere wechseln, ist der Abriss zur Vermeidung von Verbotstatbeständen engmaschig durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen; geeignete Gebäudebereiche (z.B. Fugenspalten an der Fassade, Attikaverblechungen) sind endoskopisch zu kontrollieren. Eine dauerhafte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet auf Grundlage der Erkenntnisse im Jahr 2023 vor allem als Jagdgebiet dient. Mit den geplanten Neubauten wird eine Öffnung des Gebietes erzielt, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Jagdreviere auszugehen ist.

Im Rahmen des Vorhabens sind gemäß gutachterlicher Stellungnahme bei Beachtung von Vermeidungs- und CEF-/ FCS-Maßnahmen keine signifikanten, dauerhaften Beeinträchtigungen des potenziell und tatsächlich vorkommenden Artenspektrums zu erwarten. Auch ist nur in eingeschränktem Maße mit einem Vorkommen störungssensibler Arten auf der Vorhabenfläche zu rechnen. Dies ist bedingt durch die bestehende Bebauung und Vornutzung mit einhergehenden Lärmemissionen.

Im Bebauungsplan sollen daher Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, u.a.

- Bauzeitenbeschränkung für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen
- Schutz von verbleibenden Gehölzbeständen und Begrenzung von Bauflächen auf ein Mindestmaß
- fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitsstreifens und der Baustelleneinrichtungsflächen
- zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung und von Baumaßnahmen
- Verminderung und Vermeidung von Lichtemissionen
- Verringerung des Risikos von Vogelschlag bei Glasfassaden und durchsichtigen Eckbereichen
- ökologische Baubegleitung bei der Baufeldfreimachung.

Eine rechtzeitige Umsetzung von CEF-Maßnahmen ist aufgrund der Mehlschwalbenkolonie und der hohen Anzahl an Quartier- und Nistpotentialen für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse vorzusehen. Mögliche Standorte für Mehlschwalbentürme und die Platzierung von Fledermausquartieren müssen frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde und Naturschutzverbänden abgestimmt werden.

## 6.8. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Bekon, Augsburg hat im Januar 2023 eine schalltechnische Voruntersuchung für das Areal vorgenommen. Gewerbe- und Verkehrslärm wurde dabei differenziert betrachtet. Da die städtebauliche Gestaltung noch nicht feststand, erfolgte die Betrachtung zunächst hinsichtlich eines unbebauten Plangebietes.

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrs- und Gewerbelärm liegt, muss ein erforderlicher Schallschutz mittels Grundrissorganisation, insbesondere durch geeignete Ausrichtung von Schlaf- und Wohnaufenthaltsräumen, hergestellt werden. Ist dies nicht möglich, können passive Schallschutzmaßnahmen (wie vorgelagerte Glaselemente vor Fenstern, Laubengänge u.a.) zum Einsatz kommen. Insbesondere die Randbebauung zu den verkehrsreichen Straßen bedarf geeigneter Schallschutzmaßnahmen. Dahinterliegende Gebäude können u.U. von der abschirmenden Wirkung der vorgelagerten Randbebauung profitieren, wobei auch hier entsprechende Maßnahmen erforderlich werden können.

Nach derzeitigem Stand werden bzgl. des Gewebelärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit deutlich unterschritten. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass die Richtwerte eingehalten werden können, so dass voraussichtlich keine Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen erforderlich werden. 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, so dass eine Ansiedlung von Betrieben mit entsprechendem Störpotential zur Nachtzeit zwar noch möglich wäre, jedoch sind diese Flächen für sich allein betrachtet nicht für die Gesamtimmissionssituation im Plangebiet verantwortlich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden in weiten Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte für die Tagzeit eingehalten. Für den nördlichen Bereich ergeben sich Lärmpegel, aufgrund derer der Einsatz von aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen wird. Zur Nachtzeit werden im Plangebiet Beurteilungspegel von deutlich über 45 dB (A) hervorgerufen, so dass Maßnahmen zu ergreifen sind (als passive Maßnahmen z.B. Grundrissorganisation, schallgedämmte Lüftungseinheiten u.a. und als aktive Maßnahme abschirmende Gebäude).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 liegen je nach Lage im Gebiet voraussichtlich im Bereich moderater bis deutlich erhöhter Anforderungen, so dass sich bauliche Anforderungen an den Fassadenaufbau und Anforderungen an Schallschutzklassen der Fenster ergeben.

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.

#### **6.9. Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser**

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 Dachflächen sind nach dem Klimaschutzgesetz BW anteilig mit PV-Modulen auszustatten.

Im Bestand erfolgt die Ableitung des Regenwassers in die Blau. Die Schaffung von Retentionsräumen muss im Rahmen der weiteren Planung geprüft werden.

#### **6.10. Altlasten**

Das Ingenieurbüro Geoexpert hat im Oktober 2021 eine Auswertung der Archivunterlagen des Umweltamtes der Stadt Ulm vorgenommen. Im Ergebnis ist für das Plangebiet festzuhalten, dass im Bereich der Tiefgarage aufgrund des ehemals flächigen Aushubs bis ca. 3 m unter Geländeoberkante, das Vorfinden von Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz unwahrscheinlich ist.

Im Bereich östlich des Haupteingangs des Centers bestehen Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz.

#### **6.11. Geotechnik / Boden- und Wasserschutz**

Im Plangebiet besteht der Untergrund aus Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteine des Oberen Juras an. Daher ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Es werden im Zuge von Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld von Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

#### **6.12. Erdmassenausgleich / Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorbehaltlich



einer bau- und umwelttechnischen Eignung vor Ort, möglichst wiederverwendet werden.

Da die Bestandsbebauung im UG erhalten bleibt, sind die geplanten Erdbaumaßnahmen auf die baulichen Erweiterungen der Tiefgarage sowie die Neubebauung nach Norden zur Blaubeurer Straße hin 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 eingeschränkt möglich.

### **6.13. Denkmalschutz**

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. Deshalb ist durch das Landratsamt für Denkmalpflege der Baugrubenaushub, besonders bei dem neu geplanten Teil der Tiefgarage, facharchäologisch zu begleiten. Aushubarbeiten sind schriftlich spätestens 2 Wochen vor Beginn des Aushubs der Dienststelle des Landesamtes für Denkmalpflege in 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 anzuzeigen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **6.14. Örtliche Bauvorschriften**

Es ist geplant, örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBW) als eigenständigen Satzungsteil festzusetzen. Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung, für Werbeanlagen und die Gestaltung von Nebenanlagen definiert.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1. Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 4,9 ha

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

### **7.2. Kostenangaben**

Regelungen zur Planungskostenübernahme und die Übernahme von mit der Planung verbundenen Folgekosten durch die Vorhabenträgerin erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag, der zur Auslegung des Bebauungsplanes entwickelt wird.