

Planbereich	Plan Nr.
111.2	26

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ensingerstraße 4“

## Begründung

Ulm, 13.09.2024

Bearbeitung

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ensingerstraße 4“ ist die Festsetzung als "Urbanes Gebiet (MU)" nach § 6a BauNVO vorgesehen. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm, als Eigentümerin des Gebäudes Ensingerstraße 4, plant ein „Haus der Bildung“ als Ausbildungszentrum und möchte hierfür das Bestandsgebäude durch eine neue Bebauung ersetzen. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bebauung ist aufgrund baulicher, statischer und energetischer Anforderungen wirtschaftlich wie städtebaulich nicht zielführend.

Zudem bewirkt das Vorhaben eine bauliche Aufwertung des südlichen Bereichs der Ensingerstraße, der bisher größtenteils durch Gebäude aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg geprägt ist. Ziel des Vorhabens ist es, auf dem Grundstück einen Baukörper mit fünf Vollgeschossen und einem Flachdach zu errichten. Das Gebäude der Ensingerstraße 4 war bisher Standort des Schülerforschungszentrums (SFZ). Durch das neue „Haus der Bildung“ der IHK Ulm soll auch weiterhin an diesem Standort ein Bildungsangebot angeboten werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111.2 / 11 genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 24.06.1955 Nr. I5Ho 2206-63-Ulm/2. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen des genannten Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 448/12 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 480 (Ensingerstraße) der Gemarkung Ulm. Die Verkehrsfläche der Ensingerstraße ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, gewährleistet jedoch die Erschließung des Vorhabens und wird deshalb in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit aufgenommen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.092 m<sup>2</sup> auf.

Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der maximal zulässigen Grundfläche entspricht das Vorhaben den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtviertel Neustadt des Stadtteils Mitte, nördlich der historischen Stadtmitte in unmittelbarer Nähe zur Einmündungssituation der Ensingerstraße in die Olgastraße. Das Plangebiet und sein Umfeld sind bereits geprägt durch Bildungseinrichtungen, so befand sich

auf dem Grundstück Ensingerstraße 4 das mittlerweile umgezogene Schülerforschungszentrum (SFZ).

Das unmittelbar nördlich angrenzende Gebäude Ensingerstraße 8 ist Standort der privaten beruflichen Schule ProGenius. Südöstlich des Plangebietes liegt das „Haus der Wirtschaft“ als Geschäftssitz der IHK Ulm an der Olgastraße.

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit mit einem viergeschossigen Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss überbaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist vollständig versiegelt und dient als Parkierungsfläche.

Das Gelände des Plangebietes ist eben. Im Norden, Osten und Süden grenzt bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung und im Westen die öffentliche Verkehrsfläche der Ensingerstraße (Flurstück Nr. 480) an. Vor dem bestehenden Gebäude ist zwischen den straßenbegleitenden Parkierungsflächen eine Grüninsel mit Baumpflanzung verortet. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 448/2 befindet sich auf der Bestandstiefgarage ein stattlicher Baum. Nach Möglichkeit soll der Baum erhalten werden. Der durch das Bauvorhaben verursachte Eingriff in den Wurzelraum könnte dessen bereits eingeschränkte Vitalität unter Umständen weiter verschlechtern. Im Falle eines nicht zu vermeidenden Abgangs soll der Baum an anderer Stelle auf den Flurstücken Nr. 448/12 oder 448/2 ersetzt werden.

Die umliegende Bebauung setzt sich größtenteils aus drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden zusammen. Die meisten der Gebäude sind mit Sattel- und Walmdächern ausgebildet. Die südöstlich anschließende Umgebungsbebauung entlang der Olgastraße besteht hingegen überwiegend aus vier- bis siebengeschossigen Flachdachgebäuden mit größtenteils Geschäftsnutzungen.

#### **4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets**

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde vom Büro Waechter+Waechter Architekten aus Darmstadt auf Grundlage der Juryempfehlung aus einer von der IHK durchgeführten Mehrfachbeauftragung ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser sieht innerhalb des Plangebietes ein neues Gebäude zu Bildungszwecken mit fünf Vollgeschossen und einem extensiv begrünten Flachdach vor. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 20 m über Geländeoberkante. Der Baukörper ist geprägt durch tragende Fassadenpfosten und Diagonalen aus Holz, welche eine netzartige Struktur erzeugen.

Das neu geplante Gebäude schließt an das südlich angrenzende Gebäude Olgastraße 93 an und weitet sich nach Norden trapezförmig auf. Während die westliche Gebäudekante auf der Grundstücksgrenze steht und parallel zum Straßenverlauf der Ensingerstraße verläuft, orientiert sich die östliche Gebäudekante an dem schrägen Verlauf der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die nördliche Gebäudekante orientiert sich ebenfalls an der dortigen Grundstücksgrenze und verläuft über einen zwischenliegenden Gebäudeknick schräg in Richtung Osten.

Der Hauptzugang erfolgt am nordwestlichen Gebäudeeck über die Ensingerstraße. Im südöstlichen Gebäudeteil ist ein weiterer Zugang vorgesehen.

Der Erdgeschossbereich beinhaltet einen zentralen Erschließungskern in der Grundrissmitte und ein Treppenhaus am südöstlichen Hintereingang. Neben dem zentralen Erschließungskern ist ebenfalls mittig im Gebäude eine WC-Anlage mit barrierefreiem WC und integrierter

Aufzugsanlage verortet. Um diese beiden zentralen Punkte sind Sitzmöglichkeiten angeordnet. Während im nördlichen Teil Büro- und Beratungsräume mit einem Kopierraum, einer Teeküche und einer Bistrotke angelegt sind, ist im südlichen Teil des Erdgeschosses ein Theorieraum vorgesehen.

Die Obergeschosse beinhalten neben Lager-, EDV-, Videokonferenz- und Beratungs-Räumen überwiegend Theorieräumlichkeiten. Auf jedem der Geschosse sind mittig weitere WC-Anlagen und umliegende Sitzgelegenheiten geplant.

Das Untergeschoss kann über das südöstlich gelegene Treppenhaus oder den zentralen Aufzug erreicht werden und setzt sich aus Räumlichkeiten für die Gebäudetechnik, einem EDV-Raum und Lagerräumen zusammen.

Über einen Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird der rückwärtige Grundstücksteil an die Ensingerstraße angebunden. Für die Gestaltung des Außenbereichs im Hinterhof sind Baumpflanzungen in Kombination mit Stauden und Gräsern angedacht. Zudem sollen die nachzuweisenden Fahrradstellplätze überwiegend dort verortet werden. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht.

Das Flachdach soll extensiv begrünt und an geeigneter Stelle gemäß den landesrechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg mit Photovoltaikenelementen versehen werden. Deren genaue Verortung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

## **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 0,11 ha und einer geplanten Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die vorgesehene Nutzung des Vorhabens als Bildungseinrichtung ist nicht explizit in der Auflistung der allgemein zulässigen Nutzungen des § 6a BauNVO genannt und könnte auch mittels einer Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Auf Grund der vielfältigen Nutzung des Vorhabens als „Haus der Bildung“ der IHK und des unmittelbaren Vorhabenbezugs des Bebauungsplanes sowie zur Sicherung einer langfristigen städtebaulichen Ordnung wurde dennoch in Anlehnung an den umgebenden Gebietscharakter ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar sind.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen im Ulmer Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm, welches der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat (vgl. GD 062/13), ist das Bebauungsplangebiet zudem nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Darüber hinaus werden großflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt, da diese räumlich der umgebenden baulichen Struktur widersprechen würden und ungewollte Konkurrenzangebote für den angrenzenden im Märktekonzept der Stadt Ulm (vgl. GD 152/13) definierten „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Ulm“ als Einzelhandelszentrum erzeugen könnten.

Weiterhin werden Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen sind mit der innenstadtnahen Lage und den umgebenden Nutzungen generell nicht vereinbar.

Der mit dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) angestrebte Gebietscharakter orientiert sich an der vorgesehenen Vorhabenplanung und spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wider, die durch eine Mischung aus Bildung, Gewerbe und Dienstleistung geprägt ist. Die Art der baulichen Nutzung definiert neben dem Vorhabencharakter verschiedene weitere Nutzungen. Auf diese Art soll ein langfristiges Baurecht geschaffen werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten (MU) nach § 17 BauNVO eingehalten.

Da die Freiflächengestaltung des rückwärtigen Grundstücksbereichs noch nicht abschließend geklärt ist und ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorliegen wird, trifft der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und durch befestigte Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf.

Die Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die entsprechenden Anlagen innerhalb des Vorhabenstandortes errichten zu können. Die oberirdischen Flächen innerhalb des Plangebietes werden landschaftsgärtnerisch angelegt und von ruhendem Kfz-Verkehr freigehalten. Die Überschreitung der GRZ wird als städtebaulich angemessen und verträglich angesehen, da sich der Vorhabenstandort bereits in einem vollständig bebauten Umfeld befindet und eine angemessene Nachverdichtung stattfindet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Neubauten untereinander sowie der Umgebungsbebauung ist gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl der Vollgeschosse und zum anderen über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Alle Höhen werden in Meter über Normal-Null (NN) des Höhensystems DHHN12 festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die westlich am Bestandsgebäude liegende Geländehöhe mit 478,10 m ü. NN herangezogen.

Die allgemeine maximale Gebäudeoberkante (Oberkante Attika) wird auf 497,70 m ü. NN (entspricht rd. 20 m über Gelände) festgelegt.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante von 497,70 m. ü. NN kann für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und für Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

Darüber hinaus wird in einem Teilbereich die Oberkante des Aufzugsschachts samt der geplanten Überfahrt auf 500,70 m ü. NN festgesetzt (entspricht rd. 23 m über Gelände).

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der anfänglichen Objektplanung ein Puffer von ca. 1,00 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal fünf (V) Vollgeschosse begrenzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen wurden anhand der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Durch die geplante Bebauung können die Abstandsflächen für Urbane Gebiete (MU) von 0,2 gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. § 5 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung (LBO) gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück Flurstück Nr. 448/11 nicht gänzlich eingehalten werden. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 2,50 m zu dem o. g. Flurstück festgesetzt.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 448/2 kann die Abstandsfläche entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans reduziert werden. Die notwendige baurechtliche Regelung auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 448/2), das sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Aufgrund der Stellung der Gebäude untereinander sowie des ausreichenden Abstandes zu den bestehenden Gebäuden der angrenzenden Grundstücke ist auch bei den verkürzten Abstandsflächen die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung der angrenzenden Gebäude in ausreichendem Maße gewährleistet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist daher städtebaulich vertretbar.

### 6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neu geplanten Gebäudes ist über die bestehende Verkehrsfläche der Ensingerstraße im Westen gesichert. Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die Olgastraße im Süden oder über die Karlstraße im Norden.

Durch die Straßenbahnlinie 1 sowie durch das bestehende Busliniennetz ist das Gebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Für das Vorhaben sind baurechtlich abzüglich des ÖPNV-Bonus (Reduktion auf 40 % der notwendigen Kfz-Stellplätze) insgesamt 30 Kfz- und 50 Fahrradstellplätze erforderlich. Die Errichtung einer Tiefgarage wurde geprüft, ist jedoch auf Grund der Größe des Grundstücks weder baulich noch wirtschaftlich darstellbar. Das Gebäude wird ausschließlich zu Bildungszwecken genutzt. Es wird bestimmt, dass aufgrund von § 37 Abs. 6 LBO-BW und unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 7 BauNVO die Kfz-Stellplätze durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Ulm abgelöst werden können (vgl. Beschluss GD 321/19).

Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden überwiegend im rückwärtigen Grundstücksteil nachgewiesen und im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans gestalterisch in die Freiflächen mit eingebunden. Ein Teil der erforderlichen Fahrradstellplätze wird auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 448/2 nachgewiesen und entsprechend per Baulast gesichert. Eine Fahrradzufahrt in das Untergeschoss wäre auf Grund des Grundstückszuschnitts nur mit enormen Aufwand möglich, weshalb die Planungen zur Unterbringung der Fahrradstellplätze im Kellergeschoss verworfen wurden.

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist derzeit in großen Teilen überbaut und durch Erschließungsflächen vollständig versiegelt.

Der bestehende Baum an der Ensingerstraße wird als Baum zur Erhaltung festgesetzt. Der Baum ist zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf den Flachdächern wird mit Ausnahme von sonstigen technischen Aufbauten eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für den Innenhof eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden vor. Eine detaillierte Planung wird in Form eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

### Naturschutz:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

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

### Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden anhand einer artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand vom 27.04.2024 durch das Bio-Büro Schreiber aus Neu-Ulm untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG der Abbruch des Hauses Ensingerstraße 4 sowie der Garagen im Hof weitestgehend unproblematisch ist. Lediglich der Spalt zwischen dem abzubrechenden und dem südlich benachbarten Gebäude muss unmittelbar vor dem Abbruch vorher nochmals mit einem Hubsteiger o. ä. auf Fledermäuse kontrolliert werden. Da eventuell Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen im unmittelbaren Umfeld erforderlich werden, muss schon vorab geklärt werden, wo diese gegebenenfalls aufgehängt werden können.

Dazu wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Die Gehölze des Grünstreifens an der Ensingerstraße müssen im Winter, d. h. ab Oktober und bis spätestens Ende Februar, entfernt werden.



- Der Abbruch sollte vorzugsweise im Winter erfolgen, da dann die Wahrscheinlichkeit deutlich geringer ist, dass dann überhaupt Fledermäuse vorhanden sind.
- Der Spalt zwischen der südlichen Außenwand des Hauses und der nördlichen Wand des südlich benachbarten Gebäudes muss unmittelbar vor dem Abbruch vorher nochmals mit einer Hebebühne (oder durch Abseilen von oben) und einem Endoskop auf Fledermäuse kontrolliert werden.
- Sollten tatsächlich Fledermäuse im Spalt gefunden werden, sind sie zu bergen. Gleichzeitig sind fünf Fledermaus-Spaltenkästen aus Holzbeton im unmittelbaren Umfeld (maximal 100 m) aufzuhängen. Der „Umgang“ mit den Fledermäusen sowie Platzierung und genaue Anzahl der Kästen sind dann kurzfristig mit der UNB abzustimmen.
- Beim Abbruch ist darauf zu achten, potenzielle Fledermausquartiere am südlich angebauten Haus nicht zu beeinträchtigen.

## 6.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Da die künftige Nutzung als "Haus der Bildung" hinsichtlich der Emissionen mit der bisherigen Nutzung als Schülerforschungszentrum (SFZ) vergleichbar ist und keine Kfz-Stellplätze mit entsprechenden Lärmemissionen geplant sind, ist von keiner relevanten Veränderung gegenüber der Bestandssituation auszugehen.

## 6.8 Geologischer Baugrund

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro GeoBüro Ulm GmbH im Rahmen eines Baugrundgutachtens mit Stand vom 15.04.2024 untersucht. Das Baugrundgutachten gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Vorgaben für die Gründung der künftigen Bebauung angegeben und die Böden umwelttechnisch beurteilt.

Im Bereich der befestigten Flächen wurde in den Aufschlüssen RKS 1 + 2 sowie in DPH 2 eine Asphaltstärke von 8-11 cm erkundet. Die darunter verbauten Kies- bzw. Schottertragschichten reichen bis 0,50 m bzw. 0,70 m unter GOK. Die Stärke des Mutterbodens wurde in der im Grünflächenbeet vor dem Gebäude angelegten RKS 3 mit 0,40 m festgestellt. Unter dem Oberbau der Verkehrsflächen bzw. dem Mutterboden wurden in allen Aufschlüssen Auffüllungen der alten Arbeitsraumverfüllung durchteuft. Sie wurden in den unmittelbar am Gebäude angelegten Rammkernsondierungen RKS 2 und 3 bis 5,00 m bzw. 5,50 m Tiefe erkundet, in der etwas weiter abseits gelegenen RKS 1 noch mit 3,50 m. Hierbei handelt es sich um sandige, lokal bis stark tonige Kiese und sandig-kiesige Tone. Die Tonanteile weisen dabei steife, lokal weiche Konsistenzen auf. Die Auffüllungen wurden organoleptisch untersucht, wobei im Falle der Rammkernsondierung RKS 2 ein Dieselgeruch auffiel. Unter den Auffüllungen wurden in RKS 1 zwischen 3,50 m und 4,50 m Reste von halbfesten, stark sandigen Schluffen angetroffen, die auch in der Bohrung EBR 2 angetroffen wurden. Darunter bzw. unter den Auffüllungen der

übrigen Aufschlüsse stehen sandige Kiese an, die bis zu den Endtiefen zwischen 7,60 m und 8,00 m aufgeschlossen wurden.

Ein tieferes Sondieren war aufgrund der zunehmend dichten Lagerung der Kiese nicht möglich. Nach der Bohrung EBR 2 werden die Kiese ab 13,60 m von Ton- und Schluffsteinen unterlagert.

Die Rammsondierungen mit der Schwere Rammsonde (DPH 1) weisen bei Schlagzahlen N10 zwischen 0 und 2 in DPH 1 auf die nur locker gelagerten Kiese der Arbeitsraumverfüllung unter dem Grünstreifen hin, während in DPH 2 Schlagzahlen N10 > 10 auf die steinigere Auffüllungen aus EBR 2 bzw. eine gut verdichtete Arbeitsraumverfüllung um den Brunnenschacht hinweisen. Ein Rückgang der Schlagzahlen zwischen etwa 2 und 4 m auf N10 1 – 7 ist auf Reste der Auesedimente zurückzuführen. Darunter spiegeln die Schlagzahlen N10 > 20 die dichte, mit der Tiefe zunehmend sehr dichte Lagerung der sandigen Kiese wider.

Stratigrafisch handelt es sich bei den an der Basis der Bohrung EBR 2 anstehenden Ton- und Schluffsteinen um Schichtglieder der Unteren Süßwassermolasse und bei den darüber anstehenden, sandigen Kiesen um quartäre Donaukiese. Die lokal noch vorhandenen, sandigen Schluffe stellen Auesedimente der Donau dar.

## 6.9 Kampfmittel

Durch die innenstadtnahe Lage des Plangebietes besteht der Verdacht einer möglichen Kampfmittelbelastung. Zur Überprüfung dieses Verdachts, wurde im Vorfeld eine Luftbildauswertung durch das Büro UXO PRO Consult GmbH aus Berlin mit Stand vom 29.01.2021 durchgeführt, mit der Bestätigung, dass der Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln begründet ist. Es sind kampfmittelrelevante Strukturen innerhalb des kritischen 50 Meter-Radius um die Grenzen des Erkundungsgebietes und/oder innerhalb desselben zu erkennen. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass im Gebiet noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Für das gesamte Gebiet wird daher eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder durch ein privates Fachunternehmen empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Es wird dringend geraten, bis zu einer weiterführenden technischen Untersuchung keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

## 6.10 Photovoltaikpflicht

Das am 21. Oktober 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg weitet die PV-Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden ab 1. Mai 2022 aus. Im Regelfall sind mindestens 60 Prozent der Dachfläche mit PV-Modulen zu belegen. Fällt die Photovoltaikpflicht mit einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung zusammen (z.B. Bebauungsplan), reduziert sich der Umfang der Mindestnutzung um 50 Prozent.

## 6.11 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung und für Werbeanlagen definiert.

Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandflächen zu dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 448/11 von 2,50 m und zu dem südöstlich angrenzenden Flurstück Nr. 448/2 gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen (siehe Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereichs</b>	<b>ca. 1.092 m<sup>2</sup></b>	<b>(100 %)</b>
davon: Urbanes Gebiet (MU)	ca. 868 m <sup>2</sup>	(79 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 224 m <sup>2</sup>	(21 %)

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ensingerstraße 4“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.