



Planbereich	Plan Nr.
164	44

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Bebauungsplan

Einsteinstraße - Jägerstraße – Magirus-Deutz-Straße

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 05.05.2009

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
BfS, Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt vom 21. Februar 2002) stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche" mit dem langfristigen Entwicklungsziel zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und großflächigem Einzelhandel dar. Die für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Flächen werden erst nach Durchführung eines evtl. erforderlichen Raumordnungsverfahrens entwickelt.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Sanierungsgebiet "Magirus II". Auf Grund des Sanierungszieles der Wiedernutzung von Gebäude- und Flächenbrachen werden nun Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung, vorgelagerte Planungen

Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm (PEG) baut derzeit das ehemalige Gewerbegebäude der Fa. IVECO-Magirus (Werk II) für eine Geschäfts- und Wohnnutzung unter der Bezeichnung Stadttregal um. Für den gesamten Geltungsbereich besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 164/43 "Magirus II", der vom Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm am 05.10.2006 beschlossen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Regierung von Schwaben (Augsburg) vom 24.10.2006 rechtskräftig wurde.

Im Sinne der Erneuerungsziele des Sanierungsgebietes wurden in der Zwischenzeit folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Neubau der Erschließung des Plangebietes (Magirus-Deutz-Straße)
- Neubau eines Fuß- und Radweges zwischen Jägerstraße und Magirus-Deutz-Straße
- Umbau der bestehenden Gebäudesubstanz des Stadttregals in den Bauabschnitten I und II für Gewerbe-, Dienstleistungs-, Kultur- und Wohnnutzungen
- Neubebauung der Grundstücke Flurstücke Nr. 175/3 (INOVA Haus GmbH), 175/8 (Autohaus Kreisser) und 175/4 (Sparkassen Versicherung)
- Abriss eines Teilbereiches des 2-geschossigen Anbaus am Hauptgebäude des Stadttregals auf dem Flurstück Nr. 275 über eine Länge von ca. 75 m

Zur Neuentwicklung des Blauuferbereiches wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Planung sieht eine Errichtung von Sitzterrassen am Ufer und einen durchgehenden Fuß- und Radweg vor.

Für die Neugestaltung der Grundstücke des Stadttregals wurde 2005 von der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm GmbH (PEG) ein städtebauliches Gesamtkonzept erstellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Magirus II" wurde auf der Grundlage dieser Konzeption unter Einbeziehung der Grundstücke entlang der Jägerstraße entwickelt.

Die nun überarbeitete Planungskonzeption sieht eine bauliche Ergänzung im Bereich der abgebrochenen Gebäudesubstanz um zwei 4-geschossige Einzelgebäude sowie eine Tiefgarage zwischen der Magirus-Deutz-Straße und dem Stadttregal vor. Weiterhin ist eine Aufstockung des Stadttregals im Bereich des querliegenden, östlichen Gebäudeteils um ein zusätzliches Geschoss sowie die Errichtung einer Tief-

garage auf der Fläche zwischen dem Stadttregal und dem östlich anschließenden, leerstehenden Lagergebäude vorgesehen.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Magirus II" ist die geänderte Planung nicht genehmigungsfähig. Die planungsrechtliche Sicherung muss durch einen neuen Bebauungsplan erfolgen.

Der Fachbereichsausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 19. Oktober 2005 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Magirus II" beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit den Grundstücken Flurstücke Nr. 275, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7, 275/8, 275/9, 275/10, 275/11, 275/12, 275/13, 275/14, 275/15, 275/16 und 302/1 innerhalb des Sanierungsgebietes.

3. Angaben zum Bestand

Die Flurstücke Nr. 275, 275/2 und 275/15 wurden bis 1994 von der Fa. IVECO-Magirus als Werk II für Produktion und Lagerung genutzt. Die Grundstücke wurden anschließend an die Fa. Carl Abt KG verkauft. Das ehemalige Gewerbegebäude der Fa. IVECO-Magirus (Werk II) wird derzeit als Stadttregal für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Wohnungen in den Obergeschossen umgebaut. Die Baumaßnahmen sind bereits bis zum II. Bauabschnitt fertiggestellt.

Die Gebäude entlang der Einsteinstraße auf dem ehemaligen Magirusgelände sind bereits umgebaut und werden von Handels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. Die Grundstücke entlang der Jägerstraße (Flurstücke Nr. 302, 302/2 und 302/4) werden von Betrieben des Kfz-Gewerbes genutzt. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans "Magirus II" (2006) wurden im Plangebiet die gewerblichen Neubauten des Autohauses Kreisser (Flurstück Nr. 275/8) der Fa. INOVA Haus GmbH (Flurstück Nr. 275/2) und der Sparkassen Versicherung (Flurstück Nr. 175/4) errichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde 2008 mit dem Neubau der Magirus-Deutz-Straße fertiggestellt. Entlang der Straße wurden dabei Baumpflanzungen vorgenommen. Die Uferbereiche der Blau sind für die Öffentlichkeit derzeit im Bereich zwischen der Jägerstraße und dem Stadttregal zugänglich.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 302, 302/2, 302/3 und 302/4 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Magirus II". Die Uferbereiche entlang der Blau sind mit einer Breite von 5,0 m Bestandteil des geschützten Grünbestandes S 6 "Blau und Blaukanal" gemäß Satzung des Bürgermeisterrates Ulm vom 01.02.1985.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 275, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7, 275/8, 275/9, 275/10, 275/11, 275/12, 275/13, 275/14, 275/15, 275/16, 302, 302/1, 302/2, 302/3 und 302/4 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 7 ha.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit können alle im Plan-

gebiet vorgesehenen Nutzungen entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Mischgebiet umfasst das zur Umgestaltung als Stadttregal vorgesehene 4-geschossige Produktions- und Lagergebäude einschließlich des 2-geschossigen Anbaus aus den 90-er Jahren. Die interne Nutzungsverteilung wird so organisiert, dass der 4-geschossige Gebäudeteil Büro- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen vorbehalten bleibt. In dem 2-geschossigen Gebäudeteil ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sowie von kulturellen und sozialen Einrichtungen vorgesehen. Die Erhaltung des bestehenden Gebäudeensembles dokumentiert ein Stück der gewerblichen Stadtgeschichte und gibt diesem Quartier somit eine prägende Wirkung und Gestaltung.

Im östlichen Bereich des Mischgebietes zwischen der Magirus-Deutz-Straße und dem Stadttregal ist die Errichtung von zwei neuen Einzelgebäuden vorgesehen. Die Neugestaltung dieser ergänzenden Bebauung einschließlich der Freiflächengestaltung erfolgt auf der Grundlage des prämierten Entwurfes aus einem Gutachterverfahren der PEG. Das Gutachterverfahren wurde unter Teilnahme von 6 Architekturbüros im Januar 2009 entschieden. Das Auswahlgremium hat dabei den Vorschlag des Büros Braunger Wörtz Architekten, Ulm für die Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Gewerbegebiet umfasst die gewerblich genutzten Grundstücksflächen entlang der Jägerstraße sowie der Einsteinstraße. Im Bereich des Gewerbegebietes wurden bereits 3 Gewerbebetriebe (Autohaus Kreisser, INOVA Haus GmbH, Sparkassen Versicherung) angesiedelt.

Die Gliederung und Nutzungsverteilung in Gewerbe- und dem Mischgebiet verläuft entlang der neuen Erschließungsstraße. Die Gliederung dieser Bereiche wird durch straßenbegleitende Baumpflanzungen gestalterisch hervorgehoben.

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Bei Vergnügungsstätten in Bereichen mit einem hohen Wohnanteil besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie angesichts der kleinräumigen und dichten Mischung von Wohnen und Arbeiten zu erheblichen Störungen und Belästigungen führen.

Die Grundstücke entlang der Jägerstraße (Flurstücke Nr. 302, 302/2 und 302/3) werden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Vermeidung von Störungen und Nutzungskonflikten in Bezug zum Stadttregal in den Geltungsbereich einbezogen. Die Festsetzung als Gewerbegebiet führt zu einer städtebaulich verträglichen Zonierung zwischen Misch- und Gewerbegebietsflächen und bewältigt somit die absehbaren Konflikte zwischen den vorgesehenen Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK in m über NN) als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet auf den Wert von 0,6 und für das Gewerbegebiet auf 0,8 entsprechend den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet kann durch Unterbauungen mit Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie

durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,9 überschritten werden.

Hintergrund der Überschreitung der GRZ ist der hohe Stellplatzbedarf infolge der Umnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz des Stadtreghals. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze wird dabei in der Tiefgarage mit 181 Einstellplätzen nachgewiesen. Die Tiefgarage wird in den bestehenden Räumen des Untergeschosses errichtet. Eine Einhaltung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Überschreitung bis zu einem Wert der GRZ von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der vorgesehenen Umnutzung und Umgestaltung führen. Die gesamte Grundstücksfläche des Mischgebietes war bereits vor den Umbaumaßnahmen vollständig versiegelt. Somit sind durch die vorgesehene Festsetzung keine schädlichen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten.

Die festgelegte Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist städtebaulich vertretbar, da durch die Erschließungsstruktur große, dem Mischgebiet entlang der Blau direkt zugeordnete verkehrsfreie Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen. In diesem Zusammenhang werden auch die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO abgeleitet. Aus ökologischer Sicht ergibt sich durch die ergänzenden Festsetzungen des Plangebietes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung der ökologischen Bilanz. Die Reduzierung der Baufenster im Bereich des abgerissenen 2-geschossigen Anbaus ist größer als die neuen Baufenster für die ergänzenden Gebäude.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt, da durch die verkehrsfreien Freiflächen hohe Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner geschaffen werden. Weiterhin wird durch die umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendecken eine verbesserte gestalterische Einbindung in den hochwertigen Freiraum der Blau gewährleistet.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Oberkante der Gebäudehöhen (OK, Angabe in NN im neuen System) als Höchstgrenze festgelegt. Im Mischgebiet werden die Gebäudehöhen differenziert festgesetzt entsprechend der bestehenden Gebäudesubstanz und der vorgesehenen neuen Baukörper.

Die festgesetzte Höhe im Bereich des bestehenden 4-geschossigen Hauptgebäudes (OK 504,00 m ü. NN.) ermöglicht eine Gebäudehöhe von ca. 22,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau der Magirus-Deutz-Straße. Im Bereich des 2-geschossigen Anbaues und der ergänzenden beiden Baukörper (OK 495,0 m ü. NN.) liegt die max. zulässige Gebäudehöhe ca. 13,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau.

Für die Gewerbegebietsflächen im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ebenfalls eine Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen als Höchstgrenze vorgesehen. Die Flächen entlang der Jäger- und Einsteinstraße werden auf eine Gebäudehöhe von ca. 13,0 m begrenzt (OK 495,0 m ü. NN). Für die bestehenden beiden Gebäude im Bereich der ehemaligen Zufahrt von der Einsteinstraße wird die zulässige Gebäudehöhe auf ca. 15 m (OK 497,0 ü. NN.) festgesetzt.

Ein Teilbereich des Gewerbegebietes auf dem Flurstück Nr. 275/3 kann bis zu einer Höhe von ca. 25,0 gegenüber dem geplanten Straßenniveau (OK 507,5 m ü. NN) bebaut werden. Dieser Wert kann um bis zu 2,5 m (OK 510,0 m ü. NN) auf einer

Geschossfläche von 50 % des darunter liegenden Geschosses überschritten werden.

Dieser Bereich wird zur baulich räumlichen Fassung des bestehenden 4-geschossigen Stadtreghals mit einer höheren Bebauung als die Gebäude auf den Grundstücken entlang der Jägerstraße entwickelt. Diese größere Bebauungsdichte orientiert sich somit an der Höhe des bestehenden 4-geschossigen Stadtreghales. In diesem Bereich wurde bereits das Bürohausprojekt der INOVA Haus GmbH unter Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe realisiert.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Mischgebiet wird ein Baufenster auf der Grundlage des Gebäudebestandes sowie dessen vorgesehener Neugestaltung festgesetzt. Zwei ergänzende Baufenster zwischen der Magirus-Deutz-Straße und dem Stadtreghal werden entsprechend dem Ergebnis des genannten Gutachterverfahrens festgesetzt.

Im Bereich des Stadtreghales sowie des 2-geschossigen Anbaus werden zur Erschließung 3 Durchgänge über die gesamte Tiefe des Baufensters in Nord-Süd Richtung zur Erschließung festgelegt. Die Durchgänge werden mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

Für die bestehende Gewerbehalle auf der Ostseite des Plangebietes wird kein Baufenster festgesetzt, da die weitere Entwicklung des Gebäudes derzeit nicht absehbar ist. Hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz besteht aus bauordnungsrechtlicher Sicht Bestandsschutz.

Die Baufenster im Gewerbegebiet entlang der Jäger- und der Einsteinstraße orientieren sich an der bestehenden Bebauung mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Bauweise wird im Mischgebiet entsprechend dem Bestand und der vorgesehenen Umgestaltung als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig. Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Diese erweiterte "offene" Bauweise ermöglicht größere Baukörper nach dem jeweiligen Bedarf der Firmen.

4.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes für den Pkw Verkehr erfolgt von der Einstein- und Jägerstraße. Die interne Erschließung wird durch die neu errichtete Magirus-Deutz-Straße sichergestellt. Die Bedeutung dieser Wegeachse wird durch eine begleitende Baumpflanzung hervorgehoben.

Die Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf Grund der übergeordneten Bedeutung des Fuß- und Radweges entlang der Stichstraße zwischen der Magirus-Deutz-Straße und dem Blauuferweg wird ein eigenständiger, öffentlicher Gehweg festgesetzt. Die weiteren Gehwege im Plangebiet werden ebenfalls auf der Grundlage der bestehenden Erschließung festgesetzt.

Das ursprünglich undurchlässige Plangebiet wird in alle Richtungen durch Fuß- und Radwege mit dem bestehenden Wegenetz verknüpft. Eine neue wichtige Verbindung entsteht durch die Freimachung der Grundstücksflächen entlang der Blau

und deren Bereitstellung als öffentliche Grünfläche. In diesem Bereich ist der Fuß- und Radweg von der Jägerstraße bis zu dem neuen Stich der Magirus-Deutz-Straße als Bestandteil der übergeordneten Verbindung entlang der Blau in der Weststadt bereits fertiggestellt. Die Weiterführung des Weges entlang der Blau ist im Zusammenhang mit dem Baufortschritt des Stadtreghals vorgesehen.

Im Bereich des 3. Bauabschnittes des Stadtreghals ist eine Verschwenkung des Weges auf das Baugrundstück erforderlich, da durch den geringen Abstand zum Blauufer eine eigenständige Wegeführung nicht möglich ist. Die Nutzung des Weges innerhalb des Mischgebietes wird durch ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Eine weitere wichtige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ist mit einer Fußgängerbrücke über die Blau im Bereich des 4. Bauabschnittes des Stadtreghals vorgesehen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt dabei im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens.

Durch die intensive Bebauung und Nutzung des Mischgebietes besteht ein hoher Bedarf an Stellplätzen, die auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sind. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze wird dabei durch einen Umbau des bestehenden Untergeschosses im Stadregal in eine Tiefgarage mit 181 Einstellplätzen abgedeckt. Weitere Stellplätze im Mischgebiet werden in Tiefgaragen unter den beiden ergänzenden Neubauten sowie östlich des Baufensters und darüber hinaus als ebenerdige Parkplätze auf der West-, Ost- und auf der Südseite des Stadtreghales angelegt.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Grünordnung benennt folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet:

- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe
- Festsetzung der Grundstücksflächen entlang der Blau als öffentliche Grünfläche, Ausbau als Teil der übergeordneten Grün- und Freiflächen entlang der Blauufer in der Weststadt mit einem durchgängigen Fuß- und Radweg.
- Einbindung des Plangebietes in die bestehende Freiflächengestaltung der Grünkonzeption für die Weststadt
- Schaffung einer Nord-Süd Wegeverbindung zum Ortskern von Söflingen für Fußgänger und Radfahrer mit einer wegebegleitenden Baumbepflanzung
- Schaffung funktionsgerechter und identitätsstiftender Freiräume
- Umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendecken sowie extensive Begrünung der Dachflächen

4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da die Grundzüge der Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Magirus II" nicht berührt werden und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeint-

rächtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Der zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf eine partielle und kleinräumige Einengung des Flussbettes der Blau. Betroffen sind somit die Schutzgüter Wasser sowie Arten und Biotope. Ein Ausgleich für diese Eingriffe wird in dem wasserrechtlichen Verfahren bereitgestellt.

Ein Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Magirus II" zulässig sind. Mit der vorliegenden Planung ist eine Reduzierung der Größe der Baufenster im Mischgebiet verbunden und somit erfolgt keine Vergrößerung der Eingriffsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt insgesamt, dass keine weitergehenden Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Magirus II" gegeben sind.

4.7 Infrastrukturversorgung

Die Sicherung der Elektrizitätsversorgung ist mit den bestehenden 2 Trafostationen ausreichend gesichert. Die Stationen befinden sich im westlichen Bereich unmittelbar angrenzend an die bestehende Trafostation Jägerstraße (Flurstück Nr. 302/3) und auf einer Fläche angrenzend an das Flurstück 280 (Marktkauf Grundstück). Von der Trafostation Jägerstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten der SWU Energie über das Flurstück Nr. 275/3 bis zur Magirus-Deutz-Straße geführt.

Das Plangebiet ist an das Trinkwassernetz der SWU Energie angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der Herstellung der Magirus-Deutz-Straße errichtet.

4.8 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geforderten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet wurde ein Schallgutachten mit der Bezeichnung Nr. 4/II/06 durch das Büro Loos & Partner, Stand 19.06.2006, erstellt.

Das Gutachten hat an vier Immissionsorten eine Überschreitung der Immissionsrichtpegel der DIN 18005 nachts durch Verkehrslärm in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 entlang der Einsteinstraße um bis zu max. 1,3 dB(A) ergeben. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche Vorkehrungen festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass für die ausnahmsweise in den Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen im Gewerbegebiet GE 1 die Fenster mit Schallschutzklasse 4 auszurüsten sind. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind die Fenster von Wohnungen an der Südfassade ebenfalls mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 auszurüsten.

Grundsätzlich sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) von Wohnungen in den Gewerbegebieten entlang der Einstein- und Jägerstraße, die einen Abstand von weniger als 40 m zum jeweiligen Fahrbahnrand aufweisen, zur lärmabgewandten Fassadenseite zu orientieren. Durch die geringe Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte sind keine weiteren Anforderungen an die Qualität der Außenbauteile erforderlich.

Im Mischgebiet werden die Immissionsrichtpegel durch Verkehrslärm nicht überschritten.

Eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtpegel der DIN 18005 durch Gewerbelärm wurde auf der Westseite im Mischgebiet an einem Immissionsort um 0,4 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit ermittelt. Im Gewerbegebiet GE 1 wurde an 2 Immissionsorten eine Überschreitung der zulässigen Tag- und Nachtwerte um 0,8 dB(A) ermittelt. Mit diesen geringfügigen Überschreitungen liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachform, Dachneigung, Freiflächengestaltung und Werbeanlagen festgesetzt.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nachrichtlich übernommen. Es handelt sich dabei um das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Magirus II" gemäß § 142 BauGB. Weiterhin wird der gemäß Satzung des Bürgermeisteramtes Ulm vom 01.02.1985 ausgewiesene geschützte Grünbestand S 6 „Blau und Blaukanal“ mit dem entsprechenden Flächenanteil innerhalb des Plangebietes aufgeführt.

4.11 Altlasten

Die Flurstücke 275, 275/2 und 275/15 wurden ab ca. 1960 von der Fa. Klöckner-Humboldt-Deutz AG (später IVECO-Magirus) im Rahmen der Erweiterung des Magirus Werk II für Produktion und Lagerung genutzt. Von 1989 bis 1991 wurden an zwei Verdachtsbereichen insgesamt 20 Sondierungen niedergebracht, ein Sanierungsbedarf ergab sich daraus nicht. 1994 wurden bei einer historischen Untersuchung sämtliche altlastenrelevante Nutzungen erhoben. Auf dieser Grundlage wurden zwischen 1995 und 1998 sowie 2004 technische Untersuchungen mit insgesamt 110 Aufschlüssen durchgeführt. Im Boden und im Sickerwasser (oberer Grundwasserleiter) wurden verbreitet mittlere Belastungen mit PAK und LHKW festgestellt. Ein Sanierungsbedarf wurde von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Ulm nicht festgestellt.

Im Auftrag der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH wurden die Grundstücke im Herbst 2005 auf Belastungen im Boden und im Grundwasser untersucht. Diese Untersuchung wurde vom GeoBüroUlm mit der Bezeichnung "Stadtregal Ulm Altlastenerkundung" vom 30.11.2005 durchgeführt. Es wurden 26 ergänzende Son-

dierungen von 4 bis 10 m Tiefe zur Beurteilung der Boden- und Sickerwasserbelastung niedergebracht. Ein Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt.

Unter einer im Mittel 2 m mächtigen Auffüllung folgen bis ca. 7,5 m Tiefe schluffige Auenablagerungen, die von mehreren Metern mächtigen Torfen durchzogen werden. Über den Torfen sammelt sich das Sickerwasser zu einem oberen Grundwasserleiter. Sämtliche festgestellte Bodenbelastungen liegen in diesen Schichten. Bei Aushubarbeiten sind daher belastete Böden auf ihre mögliche Verunreinigung und den entsprechenden Entsorgungsweg zu prüfen.

Zur Beurteilung einer möglichen Grundwasserbelastung wurden 4 neue Grundwassermessstellen eingerichtet. Ab ca. 7,5 m Tiefe wird ein ca. 5 m mächtiger Kiesgrundwasserleiter angetroffen. Es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse bei guter bis sehr guter Wasserführung.

Die 4 neuen Messstellen wurden auf Mineralöl, PAK, BTEX, LHKW, Cyanide und Schwermetalle untersucht. 7 Messstellen in der Umgebung wurden auf Mineralöl, PAK, BTEX und LHKW untersucht. Weiter wurden an 4 Messstellen im Grundwasserabstrom jeweils mehrtägige Immissionspumpversuche durchgeführt. Im Grundwasser herrschen reduzierte Bedingungen mit hohen Gehalten an Ammonium, teilweise riecht das Wasser fäkalisch. Es liegt eine leichte Belastung mit PAK vor. Die Geringfügigkeitsschwellenwerte wurden im Grundwasser mit einer Ausnahme nicht überschritten.

Das Untergeschoss des 4-geschossigen Hauptgebäudes liegt auf dem Niveau des Blauwasserspiegels und ist potentiell hochwassergefährdet. Zur Wasserhaltung wurde beim Bau eine umfangreiche Drainage angelegt, die über einen Hochwasserbrunnen bei Bedarf mittels Hochleistungspumpe direkt in die Blau entwässert. Der Hochwasserbrunnen ist leicht mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet.

5.0 Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	Geltungsbereich	ca. 6,99 ha	(100,0 %)
davon:	Mischgebiet (MI)	ca. 2,91 ha	(41,6 %)
	Gewerbegebiet (GE 1 – GE 3)	ca. 2,75 ha	(39,4 %)
	öffentliche Grünfläche	ca. 0,60 ha	(8,6 %)
	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,73 ha	(10,4 %)
	davon Verkehrsgrün	0.09 ha	

5.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung der ergänzenden öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Teil des Plangebietes einschließlich der Straßenbeleuchtung. Diese Kosten sind auf Grund der Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet „Magirus II“ mit Sanierungsmitteln förderfähig.