



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	12.11.2024		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.11.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.11.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 387/24

**Betreff:** Bebauungsplan "Nahverkehrshaltestelle Ehinger Tor"  
- Behandlung der Stellungnahme sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	Übersichtsplan		(Anlage 1)
	Bebauungsplan vom 01.10.2024	<b>nur elektronisch</b>	(Anlage 2)
	Planzeichnung vom 01.10.2024		(Anlage 3)
	Textliche Festsetzungen vom 01.10.2024		(Anlage 4)
	Begründung vom 01.10.2024		(Anlage 5)
	Abwägung und Ausfertigung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen		(Anlage 6.1-6.14)
	Artenschutzfachliches Gutachten vom 25.08.2024, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm	<b>nur elektronisch</b>	(Anlage 7)
	Schallschutzgutachten vom 20.03.2024, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg		(Anlage 8)
	<b>nur elektronisch</b>		
	Erschütterungsgutachten vom 05.03.2024, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Stuttgart		(Anlage 9)
<b>nur elektronisch</b>			
Baugrunduntersuchung vom 07.05.2024, GeoBüro Ulm GmbH	<b>nur elektronisch</b>	(Anlage 10)	

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Nahverkehrsknoten Ehinger Tor“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, BM3/C 3, KOST, LI, OB, SAN, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Den Bebauungsplan „Nahverkehrsknoten Ehinger Tor“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.2024 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 01.10.2024 hierzu festzulegen.

Christ, Carola

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Das Land Baden-Württemberg verfolgt im Zuge der angestrebten Verkehrswende das Ziel, das ÖPNV-Angebot deutlich auszuweiten und die Fahrgastzahlen zu erhöhen. Insgesamt soll die Nachfrage des ÖPNV bis 2030 im Vergleich zu 2010 verdoppelt werden. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH als beauftragter Verkehrsträger für die Stadt Ulm, die derzeit eingesetzten Straßenbahn-Avenio M-Züge zur Fassung von zusätzlichen Fahrgästen von 32 Meter auf 43 Meter zu verlängern. In diesem Kontext muss auch die ÖPNV-Haltestelle Ehinger Tor angepasst werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der neuen Trassenführung für die Straßenbahnen bedarf es dieses Bebauungsplans.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 3161 (Bismarckring/Bismarckplatz), 3165 (Neue Straße) und 3168 (Ehinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Westen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 6.445 m<sup>2</sup> auf.

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

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

- Plan Nr. 142 / 32 gen. d. Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 11.11.1966 Nr. I5Ho-2210-42
- Plan Nr. 142 / 34 gen. d. Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 09.11.1970 Nr. 13-2210-42

### **5. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 09.07.2024.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Beschlusses der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 13.07.2024.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2024 bis einschließlich 22.08.2024.

## 6. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

### 6.1. Private Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden **keine** Stellungnahmen vorgebracht.

### 6.2. Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Terranets BW GmbH
- Vodafone West GmbH
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Netze BW GmbH
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Polizeipräsidium Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)

Die **Vodafone West GmbH** teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden.

Der **Nachbarschaftsverband Ulm** weist darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und dieser im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Die **Netze BW GmbH** weist auf im Plangebiet befindliche Nachrichtenkabel hin, welche durch die NetCom BW betrieben werden.

Die **Fernwärme Ulm GmbH (FUG)** bittet um Beachtung einer bestehenden Fernwärmeleitungen im Plangebiet.

Die **Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN)** merkt an, dass sich das Plangebiet im Untersuchungsgebiet „Ehinger Tor“ befindet.

Das **Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz** weist auf die Lage des Plangebietes innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Ulm an der B 28 und außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Ulm an der B 311 hin. Die Baulast an der B 28 und B 311 obliegt in diesem Bereich der Stadt Ulm und liegt somit komplett in deren Verantwortung.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Die **SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht** merkt an, dass die beiden festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen unbedingt berücksichtigt werden müssen und dass eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme erst nach Vorlage des

vollständigen artenschutzrechtlichen Berichts und grünordnerischer Festsetzungen möglich ist. Der artenschutzrechtliche Bericht wurde mittlerweile mit SUB V abgestimmt und keine weiteren Auflagen formuliert.

Das **Polizeipräsidium Ulm** macht darauf aufmerksam, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme erfolgen kann, da wichtige Angaben dafür noch nicht vorliegen. Weiterhin werden verschiedene Punkte genannt, welche bei der Anlage von Nahverkehrsknoten berücksichtigt werden sollten.

Die **Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)** merkt an, dass sich im betroffenen Bereich diverse Versorgungsleitungen befinden.

Die **Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)** spricht sich aufgrund der bestehenden Verkehrsmenge gegen eine Reduzierung der Fahrspuren auf der Neuen Straße im Bereich des Ehinger Tors aus.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege** weist auf zwei denkmalrelevante Objekte im Plangebiet hin: „Werk II: Ehinger Tor und andere erhaltene Bauten der Bundesfestung Ulm, (Listen-Nr. 162, ADAB-Id. 110347822); Kulturdenkmal nach § 2 DSchG“ und „Werk II: Courtine und Ehinger Tor der Bundesfestung Ulm (Listen-Nr. 161, ADAB-Id. 110347701); Prüffall“ und weist weiter darauf hin, dass im Planbereich Funde und Befunde nicht auszuschließen sind.

Die **Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)** erläutern die allgemeine Vorgehensweise bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen und die Vorgehensweise bei der Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalsystem. Außerdem wird der sachgemäße Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen gemäß dem LKreiWiG genannt.

### 6.3. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auslegung

Im Vergleich zum Planstand des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung und Beschlusses zur Beteiligung (siehe GD 253/24) wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

- Korrektur des Punkt 1 Inhalt des Flächennutzungsplanes in der Begründung, gemäß der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Ulm vom 24.07.2024
- Ergänzung der Punkte 3 Angaben zum Bestand und 6.8 Denkmalpflege in der Begründung und des Punkt 2.1 Denkmalpflege unter den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.08.2024
- Ergänzung des Punkt 6.1 Erschließung / Verkehrsflächen bezüglich der Verschiebung der nördlichen Busspur in Richtung Neue Straße, gemäß der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm vom 21.08.2024
- Herausnahme der nachrichtlich dargestellten Fahrspuren der Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches in der Planzeichnung, aufgrund der mittlerweile fehlenden Übereinstimmung mit der fortgeschrittenen Planung und aufgrund der Weiterentwicklung der Planung auch über das Bebauungsplanverfahren hinaus
- Ergänzung des Punkt 1.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und des Punkt 6.3 Artenschutz in der Begründung, gemäß dem vorliegenden artenschutzfachlichen Endbericht

- Einfügen des Punkt 3.3 Kampfmittel unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und des Punkt 6.7 Kampfmittel in der Begründung, gemäß der vorliegenden Luftbildauswertung

Durch diese Anpassungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

## **7. Rahmenbedingungen**

### **7.1. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Nördlich und westlich angrenzend sind Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahverkehrsknoten Ehinger Tor“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Straßenbahnanlagen festgesetzt und kann somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **7.2. Art der Verfahrensbearbeitung**

Gemäß der geplanten Neugestaltung des Plangebietes setzt der vorliegende Bebauungsplan unter anderem Flächen für die Straßenbahn fest. Laut § 28 Abs. 1 Satz 1 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) bedürfen der Bau oder die Änderung von Betriebsanlagen für Straßenbahnen grundsätzlich einer Planfeststellung. § 28 Abs. 1 Satz 5 PBefG stellt jedoch klar, dass bei Erneuerungen bestehender Betriebsanlagen von Straßenbahnen nur dann eine Planfeststellung notwendig ist, wenn der Grundriss und / oder Aufriss der Betriebsanlage wesentlich geändert wird.

Darüber hinaus definiert § 28 Abs. 1a PBefG Einzelmaßnahmen beim Bau oder der Änderung von Betriebsanlagen für Straßenbahnen (z.B. der barrierefreie Umbau oder die Erhöhung bzw. Verlängerung von Bahnsteigen), die keiner vorherigen Planfeststellung bedürfen, sofern keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Gemäß der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist der Bau einer Bahnstrecke für Straßenbahnen im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes, jeweils mit den dazugehörigen Betriebsanlagen als nicht UVP-pflichtiges Vorhaben gelistet.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls muss nur dann erfolgen, wenn die Stadt zu der Ansicht gelangt, dass durch die Planung erhebliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umgestaltung einer bisher vollversiegelten Verkehrsfläche, welche durch entsprechende freiräumliche Gestaltung im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich aufgewertet werden soll. Auch die vorliegende schalltechnische Untersuchung und die Untersuchung zu den veränderten Erschütterungsimmissionen kommen zum Ergebnis, dass kein nennenswerter Unterschied durch die Planung zum jetzigen Ist-Zustand zu erwarten ist. Es sind daher keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, weshalb von einer Vorprüfung des

Einzelfalls abgesehen wird.

Da im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung lediglich auf rund 80 m Länge eine geringfügige Anpassung der bereits bestehenden Gleisverläufe der Straßenbahnen im Bereich des Nahverkehrsknotenpunktes zum Zwecke eines barrierefreien Umbaus und der Verlängerung der Bahnsteige beabsichtigt ist, kann auf eine Planfeststellung bzw. auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Insgesamt stellen die im Rahmen der Umgestaltung des Nahverkehrsknotens Ehinger Tor vorgesehenen Planungen Maßnahmen der Innenentwicklung dar. Darüber hinaus erfüllt die Planung mit einem Geltungsbereich von ca. 6.445 m<sup>2</sup> und einer geplanten Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Daher soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 3161 (Bismarckring/Bismarckplatz), 3165 (Neue Straße) und 3168 (Ehinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Westen.

## **8. Sachverhalt**

### **8.1. Ausgangslage**

Das Land Baden-Württemberg verfolgt im Zuge der angestrebten Verkehrswende das Ziel, das ÖPNV-Angebot deutlich auszuweiten und die Fahrgastzahlen zu erhöhen. Insgesamt soll die Nachfrage des ÖPNV bis 2030 im Vergleich zu 2010 verdoppelt werden. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH als beauftragter Verkehrsträger für die Stadt Ulm, die derzeit eingesetzten Straßenbahn-Avenio M-Züge zur Fassung von zusätzlichen Fahrgästen zu verlängern.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurde auch die Bestandssituation des Nahverkehrsknotens „Ehinger Tor“ genauer untersucht. Der Nahverkehrsknoten ist mit knapp 30.000 Ein- und Aussteigern täglich (nur Stadtverkehr) die zweitwichtigste Haltestelle im SWU-Netz. Dabei wurden ein erheblicher Sanierungsbedarf sowie Mängel in Bezug auf die Betriebsabwicklung und die Kapazitäten festgestellt. Die wesentlichen Mängel sind (vgl. GD 139/24):

- Sehr schlechter Gleis- und Fahrbahnzustand
- keine Barrierefreiheit, da keine Niederflurhaltestellen (deutlich zu großes Spaltmaß, zu niedrige Borde) und kein durchgehendes taktiles Blindenleitsystem
- veraltete und mangelhafte Gesamtausstattung
- zu kurze Bahnsteige für 43-Meter-Züge, bereits heute sind die Bahnsteige unzureichend (Halt im Bogen, Ausstieg in Furten und damit 30 cm Höhenversatz)
- undichte Haltestellenüberdachung trotz regelmäßiger Instandsetzungsmaßnahmen (in nahezu jedem Winter bilden sich größere Eiszapfen)
- Die vollflächige Versiegelung entspricht nicht den heutigen Anforderungen einer klimagerechten Stadt (fehlendes Grün, fehlende Versickerung)
- Das Ehinger Tor als historisches Bauwerk fristet ein Schattendasein im Kontext der großmaßstäblichen Haltestellenüberdachung
- Die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsempfinden sind insbesondere bei Nacht trotz guter Ausleuchtung unbefriedigend

- Der Fahrgastwechsel kann aufgrund der Bogenlage z.T. nur unzureichend durch das Fahrpersonal kontrolliert werden.

Die festgestellten Mängel sollen nun im Zuge der Umgestaltung und Verlängerung der Straßenbahnhaltestellen für die beiden Straßenbahnlinien und der Verlaufsänderung der Busfahrspuren behoben werden.

Aufgrund der notwendigen Anpassungsmaßnahmen an den Gleistrassen ist die Schaffung einer neuen planungsrechtlichen Grundlage erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Plan Nr. 142 / 32 gen. d. Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 11.11.1966 Nr. 15Ho-2210-42 und Plan Nr. 142 / 34 gen. d. Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 09.11.1970 Nr. 13-2210-42.

Die angestrebte Planung kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist deshalb nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind die Gestaltung der künftigen Platzfläche (Begrünung, Entsiegelung) bzw. der untergeordneten Einbauten (Fahrgastunterstände, WC).

Diese Belange bedürfen nicht der planungsrechtlichen Festsetzung und werden im Nachgang auf Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens erarbeitet.

## 8.2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weststadt, südlich des Dichterviertels, direkt am Kreuzungsbereich Neue Straße / Bismarckring.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die südöstlich angrenzende 7- bis 10-geschossige Wohn- und Geschäftsbebauung sowie die vielspurigen Verkehrsflächen der Schillerstraße im Osten, der Neuen Straße im Norden und des Bismarckrings im Westen. Aus nordwestlicher Richtung wirkt zudem das 21-geschossige Hochhaus „Universumcenter“ räumlich auf das Plangebiet ein.

Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits heute die infrastrukturellen Einrichtungen des ÖPNV-Knotens Ehinger Tor. Die Fahrbahnen und Haltestellen werden durch ein großes Dach aus Stahlträgern mit Blecheindeckung überspannt. Zur Belichtung sind Oberlichter aus Glas aufgesetzt. Innerhalb der Wartebereiche bestehen drei Pavillon-Gebäude, welche als Kiosk, Bäckerfiliale sowie als Wartebereich mit integrierter Bücher-Tauschstation genutzt werden. Entlang der Neuen Straße erstreckt sich zudem ein Betriebsgebäude mit öffentlichen WC-Anlagen.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal „Werk II: Ehinger Tor und andere erhaltene Bauten der Bundesfestung Ulm“.

## 8.3. Geplante Neugestaltung

Die Planungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) Verkehr GmbH sehen im Zusammenhang mit den längeren Straßenbahnen und den dafür benötigten verlängerten Bahnsteigen einen geringfügig veränderten Schienenverlauf der beiden Straßenbahnlinien 1 und 2 vor. Eine Verlängerung der Haltestellen kollidiert mit den Tragstrukturen der Überdachung, weshalb das bestehende Dach nicht gehalten werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auch eine räumliche Anpassung des Verlaufs der beiden Busspuren samt Haltestellen geplant.



Die bestehende großflächige Überdachung des Nahverkehrsknotens soll im Zuge der Umgestaltung entfernt werden. Durch die Umgestaltung und den Wegfall der Ständer- und Trägerkonstruktionen soll das historische Ehinger Tor zukünftig besser in den Kontext des neu zu gestaltenden Platzes einbezogen werden. Auch die bestehenden eingeschossigen baulichen Anlagen und Betriebsgebäude werden im Rahmen der Umgestaltung entfernt und eventuell teilweise durch Neubauten ersetzt.

Die freiräumliche Gestaltung des Nahverkehrsknotens samt seiner Wartebereiche und sonstigen baulichen Anlagen wird derzeit auf Grundlage eines freiraumplanerischen Wettbewerbs erarbeitet.

#### 8.4. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich die zum Betrieb des Nahverkehrsknotens „Ehinger Tor“ notwendigen Verkehrsflächen und Anlagen für Straßenbahn und Buslinien (u.a. Trasse der Straßenbahn, Fahrleitungsmasten, Busspuren, Wartebereiche etc.) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB fest.

Darüberhinausgehende Regelungsinhalte eines qualifizierten Bebauungsplans wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung finden beim vorliegenden Bebauungsplan keine Anwendung.

### 9. Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm mit Gutachten vom 25.08.2024 (Anlage 7) untersucht.

Die Untersuchung der Überdachung ergab keine Nachweise für eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel, da dieses mit einem Schutznetz abgedeckt ist, um zu verhindern, dass Vögel dort nisten. Auf der Vorhabenfläche wurden keine Nachweise von Brutvögeln festgestellt. Nur die Straßentaube brütet mit mehreren Brutpaaren am Ehinger Tor. Als Nahrungsgäste wurden Haussperling und Kohlmeise beobachtet. Bezüglich der Fledermäuse ergaben die Untersuchungen ein unterdurchschnittlich artenreiches Vorkommen. Im Zuge der Detektorbegehungen wurden die Zwergfledermaus, die Weißbrand-/Rauhautfledermaus und der Große Abendsegler sicher bestimmt.

Es wurden keine Aus- oder Einflüge auf die Überdachung festgestellt. Tradierte Quartiere sind dementsprechend nicht vorhanden. Selten genutzte Tagesquartiere sind in den Nischen und Spalten der Gebäude aber nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden zwei Maßnahmen formuliert und in die Bebauungsplanunterlagen als Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die Vermeidungsmaßnahmen mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen sind.

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

## **10. Immissionsschutz**

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen.

Durch das Plangebiet verlaufen die Straßenbahnlinien 1 und 2 und Busspuren für die Linien 4, 7, 10, 11, 12 und künftig zusätzlich 14. Die Streckenführung soll verändert werden, sodass die Gleise teilweise einige Meter näher an die Gebäude heranrücken.

Mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen wurde die Müller-BBM Industry Solutions GmbH aus Planegg beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Nummer M179614/01 und dem Datum 20.03.2024 (Anlage 8) entnommen werden.

## **11. Erschütterungsmissionen**

Durch das Plangebiet verlaufen die Straßenbahnlinien 1 und 2. Die Streckenführung soll so verändert werden, dass die Gleise teilweise einige Meter näher an die Gebäude heranrücken.

Mit der Berechnung und Bewertung der Erschütterungsmissionen wurde die Müller-BBM Industry Solutions GmbH aus Stuttgart beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Nummer M178840/01 und dem Datum 05.03.2024 (Anlage 9) entnommen werden.

## **12. Geologischer Baugrund**

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wurden vom Ingenieurbüro GeoBüro Ulm GmbH im Rahmen eines Gutachtens für die Umsetzung der Ersatzbaustoffverordnung in die Ausschreibung Tiefbau mit Stand vom 07.05.2024 (Anlage 10) untersucht. Das Gutachten gibt Aufschluss über die Untergrundverhältnisse innerhalb des Plangebietes.

## **13. Kosten**

Für die Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan „Nahverkehrsknoten Ehinger Tor“ keine Kosten. Die SWU Verkehr GmbH trägt die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten.

## **14. Beschlussfassung**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2024 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg, können als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 01.10.2024 hierzu festgelegt werden.