

## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

### 2. Einleitung

|  |   |
|--|---|
| <b>Methode und Ablauf der Umweltprüfung</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsaufnahme mit Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials und zusätzliche Geländebegehungen</li> <li>- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch Übertragung von Erfahrungen mit ausgeführten Baugebieten</li> <li>- Eingriffsvermeidung, -verringering und -ausgleich durch festzusetzende Maßnahmen</li> </ul>  |
| <b>Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfs</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH um einen Neubau und ca. 9.300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Büros, Kundenbetreuung und Kantine. Die gesamte Bruttogeschossfläche incl. Tiefgarage und Technikbereich beträgt ca. 18.500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Hochhaus (ca. 53 m) an der Kreuzung Neutorstraße / Karlstraße und kammartiger Gebäuderiegel entlang der Neutorstraße</li> <li>- Besondere Gestaltung des Vorplatzes an Neutorstraße / Karlstraße</li> </ul> |
| <b>Vorgaben von Fachplänen, Schutzgebiete</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemischte Bauflächen lt. Flächennutzungsplan</li> <li>- Baurecht beiderseits der Wilhelmstraße, letzter Stand 03.10.1957 ohne weitere Einschränkung auf der gesamten Plangebietsfläche</li> </ul>  |

### 3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Gebietscharakterisierung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Neustadt und wird nach Norden begrenzt von ausgedehnten Bahnanlagen.</li> <li>- Das Plangebiet ist nur lückenhaft, vor allem am östlichen und südlichen Rand bebaut.</li> <li>- Die nördlich der Wilhelmstraße gelegenen Betriebsanlagen der DB AG mit Lagergebäuden und befestigten Höfen wurden erst kürzlich abgebrochen.</li> <li>- Mit Ausnahme kleinflächiger Reste ist das Plangebiet neben den bestehenden Gebäuden fast vollständig befestigt. Teilflächen zwischen Wilhelmstraße und Karlstraße zeigen Schotterdecken. Der weitaus größte Teil der befestigten Flächen ist versiegelt.</li> <li>- Mit Ausnahme der im Bestandsplan dargestellten Bäume (Hainbuche, Eschenahorn und Fichten) befinden sich im Plangebiet keine bedeutsamen Vegetationsstrukturen.</li> </ul> |
| <b>Schutzgut Boden</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Natürliche Bodenschichtungen durch lange Siedlungs- und Nutzungsgeschichte vollflächig tiefgreifend verändert</li> <li>- Bodenoberfläche mit Ausnahme der wenigen vorhandenen Grünflächen befestigt und damit ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden</li> <li>- Bestehenden Grünflächen (ca. 220 m<sup>2</sup>) mit Restfunktionen von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden</li> <li>- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Alllastenverdachtsflächen Objekt Nr. 00236, Neutorstraße 44 – 50 und Objekt Nr. 00281, Karlstraße 1. Auf</li> </ul>  |

|  |   |
|--|---|
|  | diesen Flächen wurden bisher keine Erkundungen zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen.  |
| <b>Schutzgut Wasser</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer</li> <li>- Kein unmittelbar grundwasserbeeinflusster Standort</li> <li>- Durchschnittliche Wasserrückhaltung auf den wenigen Grünflächen; eingeschränkte Wasserrückhaltung auf geschotterten Flächen</li> <li>- Vollständiger Oberflächenabfluss auf den überbauten und versiegelten Flächen</li> <li>- Keine Grundwasserneubildung</li> <li>- Gesamtfläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Wasser</li> </ul>   |
| <b>Schutzgut Klima, Luft</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage innerhalb des Siedlungsklimatops</li> <li>- Belastetes Stadtklima durch sehr hohen Versiegelungsgrad, der ebenfalls in der engeren Umgebung so anzutreffen ist.</li> </ul>  |
| <b>Schutzgut Flora, Fauna</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünflächen mit Großsträuchern und unangepassten Fichten nur von sehr geringer Bedeutung</li> <li>- Flächen mit Bäumen von mittlerer Bedeutung, allerdings in sehr geringem Flächenumfang (50m<sup>2</sup>)</li> </ul>   |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild, Stadtstruktur und Erholung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsgelände, Parkplätze ohne weitere Gestaltung, brachliegendes Bauland</li> <li>- Belastend für Landschaftsbild, Stadtstruktur und Erholung.</li> <li>- Gute Einsehbarkeit von den oberhalb gelegenen Wohngebieten am Michelsberg</li> </ul>  |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodendenkmäler sind nicht bekannt und aufgrund früherer Umlagerungsprozesse nicht zu erwarten.</li> <li>- Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt die im Jahr 1904 erbaute Neutorbrücke. Die Eisenkonstruktion der Brücke in neugotischem Stil ist auf die Formsprache des Münsters als Zielpunkt bezogen. Das Münster und die Neutorbrücke sind Kulturdenkmale gemäß §§ 28 und 12 DSchG. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 15 Abs. 3 DSchG in der geschützten Umgebung der Bauten.</li> </ul> |
| <b>Schutzgut Mensch</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Lärm- und Abgasimmissionen aus den umgebenden Verkehrsanlagen Karlstraße, Neutorstraße und Bahnanlagen</li> <li>- Östlich angrenzende Wohnhäuser entlang der Bessererstraße, Gebäuderückseiten der Wohnhäuser (ehemals Blockrandbebauung) teilweise durch Garagen vom Plangebiet abgeschirmt</li> </ul>   |

#### 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Boden</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vor Beginn von Baumaßnahmen orientierende Untersuchungen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen zur Gefährdungsabschätzung durch Gutachter erforderlich</li> <li>- Sofern altlastenbedingte Verunreinigungen des Erdmaterials auch außerhalb der Altlastverdachtsflächen erkennbar sind, werden Auflagen und Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Verwertung, Aufbereitung oder Entsorgung nach BBodSchG erforderlich.</li> </ul> <p><b>Fazit: Bei Einhaltung der Auflagen nach BBodSchG keine Beeinträchtigung</b></p> |
| <b>Wasser</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Grünflächenanteils, z.T. unterbaut mit Tiefgaragen; Dachbegrünungen</li> </ul> <p><b>Fazit: partielle Verbesserung für das Schutzgut Wasser</b></p>   |
| <b>Klima</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderung der Wärmelastung durch Pflanzung von Bäumen und extensive Dachbegrünung</li> <li>- Beseitigung der wenigen Großgehölze wird durch Neupflanzung ausgeglichen.</li> </ul> <p><b>Fazit: leichte Verbesserung für das Schutzgut Klima</b></p>  |

|   |  |
|---|--|
| Flora, Fauna                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Baumbestandes und des Grünflächenanteils, allerdings geprägt von hoher Störungsintensität</li> <li>- Beseitigung der wenigen Großgehölze wird durch Neupflanzung ausgeglichen.</li> </ul> <p><b>Fazit: Partielle Verbesserung für Flora und Fauna</b></p>  |
| Landschaftsbild, Stadtstruktur und Erholung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wiederherstellung funktionsfähiger Stadtstruktur, Beseitigung einer Stadtbrache</li> <li>- Hochhausakzent an städtebaulich markanter Stelle entsprechend der Vorgabe aus dem Rahmenplan zur weiteren baulichen Entwicklung der Karlstraße mit hochwertiger Gestaltung</li> <li>- Schonung außerhalb liegender Landschaftsbereiche durch Reaktivierung von innerstädtischen Flächen</li> </ul> <p><b>Fazit: Wiederherstellung der Stadtstruktur, kein Eingriff in das Erholungspotential</b></p>   |
| Kultur- und Sachgüter                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die aus Gründen des Denkmalschutzes wichtige Sichtachse zwischen der Neutorbrücke und dem Münster wird durch das geplante Hochhaus tangiert, aber nicht unterbrochen. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild von Neutorbrücke und Münsters im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ist angesichts der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung zwischen beiden Denkmälern sowie der großen Entfernungen zu dem geplanten Hochhaus nicht erkennbar.</li> </ul> <p><b>Fazit: Keine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich Umgebungsschutz der Kulturdenkmale Neutorbrücke und Münster</b></p> |
| Mensch                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partieller Lärmschutz für die Wohnbebauung entlang der Bessererstraße durch den Büroriegel entlang der Neutorstraße</li> <li>- Steuerung des erhöhtes Pkw –Verkehrsaufkommens im Quartier durch Einbahnstraßenregelungen</li> </ul> <p><b>Fazit: Keine erhebliche Beeinträchtigung für Wohnanlieger an Plangebiet</b></p>   |

## 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

|                      |   |
|----------------------|---|
| Nullvariante         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Baulücken und Brachflächen</li> <li>- Keine Entwicklung in wichtiger städtebaulicher Lage</li> </ul>  |
| Planungsalternativen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das geplante Hochhaus bildet den städtebaulichen Auftakt der stadtbildrelevanten, höheren Innenstadtrandbebauung entlang der Karlstraße zur Aufwertung des nördlichen Innenstadtrandes.</li> <li>- Bebauung mit einem Hochhaus ist aus dem Rahmenplan zur baulichen Weiterentwicklung der Karlstraße aus dem Jahre 2002 abgeleitet.</li> <li>- Verzicht auf das Hochhaus zöge unangemessene Verdichtung in der Fläche nach sich.</li> <li>- Für die Erweiterung der Hauptverwaltung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm am bestehenden Standort bestehen keine adäquaten Alternativen.</li> <li>- Reaktivierung von innerstädtischen Baulücken</li> <li>- Untersuchung von Planungsalternativen aus den o.g. Gründen nicht relevant.</li> </ul> |

## 6. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

|  |  |
|--|--|
| Boden-, Klima-, Arten- und Biotopschutz, Stadtbildgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltungsgebote für bestehende Bäume</li> <li>- Pflanzgebote, Dachbegrünung</li> <li>- Staffelung und Gliederung der Baukörper, Gestaltung der öffentlichen Freiräume</li> </ul> |
| Ausgleich unvermeid-   | - Prognose über Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung lässt keine über  |

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>barer Eingriffe</b> | <p>den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Bedeutungszunahme für alle aus naturschutzrechtlicher Sicht relevanten Schutzgüter</li> <li>- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen über das in der Planung vorgesehene Maß sind nicht erforderlich.</li> </ul> |
|------------------------|--|

## 7. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>durch Stadt Ulm</b>      | Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind innerhalb derartiger Baugebiete erfahrungsgemäß nicht erforderlich. |
| <b>durch Behörden</b>       | Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB  |
| <b>in Ausgleichsflächen</b> | nicht relevant   |

## 8. Zusammenfassung

Planungsbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.