

Planbereich	Plan Nr.
143	88

Stadt Ulm Stadtteil Westen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ehinger Straße – Daiber Areal

Begründung zum Bebauungsplan

Ulm, 24.09.2010;

Bearbeitung :

Büro für Stadtplanung, BFS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die ursprüngliche Vorhabenträgerin, Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH, Ulm, ging im Februar 2009 in Insolvenz und konnte das Vorhaben nicht weiterführen. Die Grundstücke des Plangebietes wurden 2010 von der Fa. MS Immo Ulm GmbH & Co.KG, 88487 Baltringen, erworben. Das Vorhaben wird mit geringfügigen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung von der Firma MS Immo Ulm GmbH & Co.KG weitergeführt.

Die neue Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neugestaltung des derzeit brachliegenden Plangebietes mit einem 3- bzw. 7-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude. Der Entwurf für die Neubebauung wurde vom Architekturbüro Mühlich, Fink & Partner im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet. Ziel der Planung ist die Wiedernutzung der brachliegenden Flächen mit einem städtebaulich prägnanten Baukörper mit kerngebietstypischen Nutzungen entsprechend der Lage des Plangebietes am südwestlichen Innenstadtrand.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Ehinger Straße (Ehinger Tor Unterführung)" vom 17.12.1964 setzt im Geltungsbereich Baulinien auf der Grundlage der Ortsbausatzung von 1955 fest. Wegen der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Büro und Verwaltungsgebäude, der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der dichten Überbauung des Plangebietes muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in dem Baublock zwischen der Neuen Straße, Schillerstraße, Zinglerstraße und der Bahntrasse am südwestlichen Innenstadtrand von Ulm. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Hauptverkehrswege der Neuen Straße und der Bahntrasse an.

Im Geltungsbereich bestehen derzeit mehrere leerstehende Gewerbe- und Lagergebäude der ehemaligen Fa. Albert Daiber. Der Betrieb handelte mit Eisen- und Gemischtwaren und entwickelte sich später zu einer Eisenspezialgroßhandlung. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und weist keinen Bewuchs auf.

Die Nutzung des gesamten Baublocks weist eine kerngebietstypische Mischung aus Einzelhandelsbetrieben (Einkaufszentrum Ehinger Tor), Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen Gewerbebetrieben auf. Entlang der Schillerstraße und der Zinglerstraße bestehen in den Gründerzeitgebäuden vorwiegend Wohnungen in den Obergeschossen. Die ursprüngliche Vorhabenträgerin, die Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH, hat auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 546 das bestehende, ehemalige Gewerbegebäude mit einer gemischten Nutzungsstruktur und einem hohen Wohnanteil saniert und umgebaut.

Das Plangebiet liegt gegenüber dem Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße um ca. 6,0 m höher. Durch seine Höhenlage gegenüber der Neuen Straße und der Bahnlinie liegt es in einer exponierten städtebaulichen Situation an den übergeordneten Verkehrswegen der Neuen Straße und der Bahntrasse am südwestlichen Innenstadtrand.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt – Soziale Stadt".

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 544 (Teilfläche), 545, 546 (Teilfläche), 3165

(Teilfläche Neue Straße) und 3168 (Teilfläche Ehinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 3.045 m² auf.

4. Vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt durch den Bau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Die Konzeption sieht eine differenzierte Gestaltung mit einem zentralen, 3-geschossigen Baukörper entlang der Grundstücksgrenzen zur Neuen Straße sowie der Bahntrasse und zwei über diesem Baufeld liegenden, höheren Gebäudeteilen mit jeweils 7 Geschossen vor. Der Gebäudeteil entlang der Neuen Straße weist dabei im 4. Obergeschoss ein Luftgeschoss auf. Das gesamte Gebäude ist als Grenzbebauung entlang der Neuen Straße und der Bahntrasse vorgesehen.

Die interne Erschließung des Gebäudes ist mit 3 Treppenhäusern und zugeordneten Aufzügen geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit einer Zufahrt von der privaten Erschließungsfläche Fl.st. Nr. 544. In der Tiefgarage sind insgesamt etwa 108 Einstellplätze vorgesehen. Die Stellplatzebenen sind unmittelbar mit den Treppenhäusern des Bürogebäudes verbunden.

Auf dem Grundstück des Einkaufszentrums Ehinger Tor (Fl.st. Nr. 547, Ehinger Straße 19) bestehen Überlegungen für eine bauliche Neugestaltung des Areals durch die Eigentümergemeinschaft. Dadurch besteht mittelfristig die Möglichkeit, die Erschließung des Plangebietes und der Tiefgarage über das Grundstück Ehinger Straße 19 zu führen, ohne die Ehinger Straße zu belasten. Die Lage des Einfahrtsbereiches der Tiefgarage wurde gegenüber der ursprünglichen Planung der Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH dementsprechend geändert.

Die äußere Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Ehinger Straße aus über die private Verkehrsfläche Flurstück Nr. 544. Innerhalb des Plangebietes wird die Ehinger Straße als Fußgängerbereich weitergeführt und über eine Treppenanlage mit dem bestehenden, tieferliegenden Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße verbunden. Damit wird eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen hergestellt.

Die Neubebauung wird entsprechend dem Grundstückszuschnitt und der Lage im Stadtgrundriss als stadtbildbestimmende Randbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Schiene) ausgebildet. Der Baukörper gliedert sich in eine 3-geschossige Basisbebauung und eine sich daraus mit 2 Gebäudeteilen differenziert entwickelnde, höhere Bebauung. Der Baukörper reagiert mit seiner Differenzierung sowohl funktional als auch gestalterisch auf die umgebende Bebauung. Die Bebauung bildet damit eine angemessene und bestimmende "Stadtkante" am südwestlichen Innenstadtrand entlang der zentralen Verkehrsschneisen.

Die beiden 7-geschossigen Gebäudeteile weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf. Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die angrenzenden Gebäudehöhen der Zinglerstraße um ca. 2,5 m.

Das Gebäude setzt mit seinen größeren Dimensionen und seiner besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Bebauung einen eigenständigen Akzent. Mit seiner Höhenentwicklung und straßenbegleitenden Lage fügt sich das Vorhaben in die umgebende Struktur gut ein und bewirkt eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches am südwestlichen Innenstadtrand.

Die Nutzfläche der gesamten Bebauung beträgt insgesamt ca. 6.800 m², die Bruttogeschossfläche ca. 7.750 m².

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen Lage des Grundstückes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird dabei wie folgt präzisiert:
Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- Cafe / Kantine zur Versorgung der Beschäftigten vor Ort
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlage für kulturelle Zwecke (Galerie)

Die darüber hinausgehend in § 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die über die zulässigen Nutzungen und Anlagen in § 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind damit nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Grund der Lage des Plangebietes mit den entsprechenden Lärmbeeinträchtigungen v.a. durch Verkehrs- und Schienenlärm eignet sich das Plangebiet, auch in den Obergeschossen, u.a. nicht für schützenswerte Nutzungen.

Auf Grund der Größe des Vorhabens besteht bis zum Satzungsbeschluss noch keine abschließende Vermarktung und damit auch noch keine endgültige Sicherstellung der konkreten Nutzer und damit der Betriebe. Mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen und Anlagen wird jedoch das Spektrum der in Frage kommenden Betriebe so deutlich bestimmt, dass eine hinreichende Klarheit bezüglich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den damit verbundenen zulässigen Nutzungen besteht.

Auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 546 wurde das bestehende, ehemalige Gewerbegebäude mit einer gemischten Nutzungsstruktur und einem hohen Wohnanteil erneuert. Mit den festgesetzten, zulässigen Nutzungen im Plangebiet besteht keine Gefahr von erheblichen Störungen und Belästigungen für die dichte Mischung von Wohnen und Arbeiten im Innenbereich dieses Baublockes. Für die über die Festsetzungen hinausgehenden Nutzungen gemäß § 7 BauNVO bestehen besser geeignete Standorte in Ulm mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Das Plangebiet dient mit dem Vorhaben vorrangig kerngebietstypischen Nutzungen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen, Anlagen und Betriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Entwicklung des Plangebietes ist durch die laufende Bauplanung für ein Büro- und Verwaltungsgebäude der Vorhabenträgerin gesichert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Meter über NN im neuen System (OK) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf Grund der Lage und Struktur des Plangebietes am

Innerstadtrand mit dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal möglichen Wert von 1,0 festgesetzt. Damit ist keine Erhöhung der Verdichtung gegenüber dem derzeitigen Bestand verbunden. Mit dieser Festsetzung ist eine städtebaulich sinnvolle Ausweitung der Geschäftsnutzung möglich. Die Wiedernutzung des Plangebietes ermöglicht eine ökonomische Verwertung des längere Zeit brachliegenden Grundstückes mit einer bereits vollständig vorhandenen öffentlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und führt damit zu einer Attraktivitätssteigerung dieser Geschäftslage.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung eines brachgefallenen, innerstädtischen Grundstückes. Eine Nutzung dieses Grundstückes ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Auf diese Weise werden noch nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich geschont.

Die ehemals ansässige Nutzung eines Handelsbetriebs hat bereits eine vollständige Versiegelung des Plangebietes bewirkt. Somit sind durch die Festsetzung der GRZ mit dem höchst zulässigen Wert von 1,0 keine weitergehenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen als absolute Höhe in Meter ü. NN. im neuen System festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe der beiden 7-geschossigen Gebäudeteile wird mit 505,50 m ü. NN, der 3-geschossige Basisbaukörper mit 491,50 m ü. NN festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO definiert. Die Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen Spielraum von ca. 0,6 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Die beiden 7-geschossigen Gebäudeteile weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m, die 3-geschossige Basisbebauung von ca. 11,50 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf. Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die Gebäudehöhen der nahegelegenen Zinglersstraße um ca. 2,5 m.

Ergänzend zur Festsetzung der Gebäudehöhen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ebenfalls differenziert nach Gebäudeteilen im Bebauungsplan festgelegt. Für die beiden höheren Gebäudeteile werden 7 und für die Basisbebauung 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der architektonischen Konzeption wird in dem Gebäudeteil entlang der Neuen Straße auf der nordöstlichen Seite im 4. Obergeschoss ein Luftgeschoss festgesetzt.

Der Baubestand des gesamten Blockes ist von einer Gemengelage dichter Gründerzeitbebauung geprägt. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,9 (ohne Berücksichtigung der Tiefgarage) fügt sich die geplante Baumasse insgesamt in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Die Bebauungsstruktur der benachbarten Grundstücke weist eine vergleichbare Dichte mit ähnlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) auf.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf der Grundlage der architektonischen Vorhabenplanung wird ein Baufenster festgelegt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgelegt. Die Abweichung beinhaltet, dass bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig sind. Damit wird eine Grenzbebauung entlang der Neuen Straße und der Bahntrasse ermöglicht.

Die nachbarschützenden Abstandstiefen zu den angrenzenden Grundstücken im Blockinnenbereich können mit den getroffenen Festsetzungen eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist damit nicht gegeben.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und der entsprechenden Festsetzung einer Grenzbebauung zur Bahnanlage kann die vorgegebene Abstandsfläche gemäß § 5 Abs. 2 in Verbin-

dung mit § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) nicht eingehalten werden. Die Grenzbebauung wurde in Abstimmung mit der Eigentümerin der Bahnanlagen, DB Services Immobilien GmbH, entwickelt. Mit Schreiben vom 19.08.2008 wurde der Bauweise unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der an das Baufenster angrenzende Oberleitungsmast in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG versetzt wird.

Die Grenzbebauung ist aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht vertretbar, da der Deutschen Bahn AG als Eigentümerin der Bahntrasse keine Nachteile beim Betrieb der Gleise sowie sonstige Nachteile entstehen. Das Lichtraumprofil der Bahngleise wird durch die Grenzbebauung nicht beeinträchtigt, weitere betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Zur Neuen Straße wird ebenfalls eine Grenzbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen. Damit wird die Ausbildung der gewünschten, ortsbildbestimmenden Stadtkante am südwestlichen Innenstadtrand ermöglicht. Nachbarrechtliche Belange sind im Bereich der Neuen Straße nicht berührt.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für den Pkw Verkehr von der Ehinger Straße aus erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über diese Verkehrsfläche und die private Verkehrsfläche Fl.st. Nr. 544. Die Andienung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebäudes wird ebenfalls über die private Verkehrsfläche Fl.st. Nr. 544 sichergestellt. Die aufgeführte Verkehrsfläche befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin.

Zur Klärung der Erschließungssituation wurde die Fa. Modus Consult Ulm GmbH mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Untersuchung mit Stand vom 05.07.2010 kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben ein zusätzliches Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen von 750 Fahrten / 24 Stunden, d.h. 375 Kfz pro Tag, ergibt. Angesichts der geringen Ausgangsbelastung der Ehinger Straße ist eine Zunahme im genannten Rahmen ohne Relevanz für die Verkehrssituation.

Die Verkehrsuntersuchung schlägt im Zufahrtsbereich der Ehinger- zur Schillerstraße die Installation einer Vorsignalampel (Pfortnerampel) in der Schillerstraße vor, um die infolge des geplanten Vorhabens verstärkte Ausfahrt auf die Schillerstraße zu den verkehrlichen Spitzenzeiten zu regulieren.

Das bestehende Stellplatzangebot in der Ehinger Straße wird nicht verändert. Lediglich zu Hauptverkehrszeiten sind zeitliche Beschränkungen der Parkierung sowie eine zeitliche Bewirtschaftung der Stellplätze zur Verhinderung von ortsfremden Dauerparkern vorgesehen.

Die Ehinger Straße wird im Bereich des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Damit wird eine direkte, fußläufige Verbindung zum tieferliegenden Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße über eine Treppenanlage sichergestellt. Die private Verkehrsfläche Flurstück Nr. 544 wird als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.st. Nr. 545 und 546 festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist an den öffentlichen Nahverkehr durch die nahegelegene Haltstelle Ehinger Tor, die von mehreren Buslinien und der Straßenbahn angefahren wird, optimal angeschlossen. Dadurch ist gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ein Abschlag von 60 % bei der Stellplatzermittlung möglich.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 108 Einstellplätzen bereitgestellt. Entsprechend den Vorgaben der VwV Stellplätze sind mit dem aufgeführten Abschlag von 60 % für das Projekt 78 Kfz Stellplätze erforderlich. Mit der vorgesehenen Größe der Tiefgarage wird ein zusätzlicher Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen.

Durch die Planungsüberlegungen auf dem Nachbargrundstück Ehinger Straße 19 (Einkaufszentrums Ehinger Tor, Fl.st. Nr. 547) besteht mittelfristig die Möglichkeit, die Erschließung des Plangebietes mit der Zufahrt zur Tiefgarage über das Grundstück Ehinger Straße 19 zu führen, ohne die Ehinger Straße zu belasten.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt in einem dicht bebauten, innenstadtnahen Bereich mit einer vollständigen Versiegelung. Da das Plangebiet nur zwei Grundstücke umfasst und vollständig überbaut bzw. versiegelt wird, sind besondere grünordnerische Festsetzungen nur durch eine Dachbegrünung möglich. Im Bebauungsplan wird deshalb eine extensive Dachbegrünung mit Ausnahme der Terrassenflächen festgesetzt.

5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind als Wiedernutzung einer brachgefallenen Baufläche und der Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.045 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weitergehenden Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung zu erwarten sind.

5.7 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind über die bestehenden Hauptleitungen gewährleistet. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen aus der Ehinger und der Zinglerstraße ebenfalls gesichert.

5.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch den Schienenverkehr und den Straßenverkehr der Neuen Straße, in erheblichem Maße beeinträchtigt. Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die Verkehrslärmimmissionen die Schallschutzanforderungen an die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Lärmschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen dabei tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Verkehrsanlagen nicht in Betracht kommen, sind passive Lärmschutzvorkehrungen erforderlich. Aktive Maßnahmen wie z.B. Schallschutzwände an den Verkehrswegen sind auf Grund der Umfeldsituation nicht möglich. Durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude ist deshalb sicherzustellen, dass zumindest der Aufenthalt innerhalb der Büros und der anderen schutzwürdigen Räume frei von erheblichen Belästigungen durch Lärm von außen ist. Zur Sicherstellung dieser Anforderungen kann die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" herangezogen werden.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung und deren Auswirkungen auf die Nutzung des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro FRITZ GmbH, Bera-

tende Ingenieure erstellt. Die Ergebnisse hierzu können dem Bericht Nr. 07211-VSS-1 mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrsbelastung im Bereich des Daiber Areals, Ehinger Straße, Ulm" mit Datum vom 25.10.2007 entnommen werden.

Der Schallschutz im Plangebiet ist durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude so vorzusehen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die Sicherstellung erfolgt in Form einer textlichen Festsetzung. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm wird dabei festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" nachzuweisen ist.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 25.10.2007 sind die Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen an dem Vorhaben innerhalb des Plangebietes aufgezeigt.

5.9 Bodenschutz

Auf Grund von kartierten Kriegsfolgeschäden werden im Bebauungsplan textliche Hinweise auf Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen bei Erdbauarbeiten sowie zur Kampfmittelbeseitigung aufgeführt.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt – Soziale Stadt". Diese rechtliche Vorgabe für die Planung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan textlich aufgeführt.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung einer hochwertigen Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsbestandteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachflächen und Werbeanlagen bestimmt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	3.045 m ²	(100,0 %)
davon: öffentliche Verkehrsfläche incl. Fußgängerbereich	ca.	318 m ²	(10,4 %)
Kerngebiet (MK)	ca.	2.727 m ²	(89,6 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Kosten für die Aufstellung der Pfortnerrampe in der Schillerstraße. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der Herstellung der Treppenanlage zwischen der Ehinger Straße und dem Fußweg entlang der Neuen Straße werden vom Veranlasser des Bebauungsplanes, der Fa. MS Immo Ulm GmbH & Co.KG, getragen.