

Planbereich	Plan Nr.
114	21

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohnquartier Marchtaler Straße

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 01.08.2011

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Nach der Betriebsverlagerung der Fa Schwabengarage AG hat die ehemalige Grundstückseigentümerin der Marchtalerstraße 23, die SG Holding AG & Co. KG, im Jahre 2005 einen Ideenwettbewerb unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, ein Bauungs- und Nutzungskonzept für ein neues innenstadtnahes und urbanes Wohnquartier zu entwickeln. Nach Abschluss der Verlagerung der Schwabengarage sollte ein Investor gefunden werden zur Umsetzung des Projektes. Das Nutzungskonzept fand 2005 im Zusammenhang mit der Wohnungsbaudebatte die Zustimmung des Gemeinderates. Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ulm fanden Grunderwerbsverhandlungen statt, die ohne Ergebnis blieben.

Die ALDI GmbH & Co. KG erwarb am 24.09.2009 das Grundstück Flst. Nr. 799/1 und beantragte den Neubau eines SB-Ladens mit einer Gesamtnutzfläche von 1568 m². Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als innenstadtnahes Wohnquartier wurde deshalb ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der am 08.07.2010 in Kraft getreten ist.

Die Fa. Immobilienwerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH, Ulm, Frauenstraße 7, beabsichtigt als Vorhabenträgerin im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung soll abgerissen und durch Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Das ehemalige Gewerbegrundstück Flst. Nr. 799/1 wurde 2010 von der Vorhabenträgerin erworben. Es ist geplant, den 2005 mit dem 4. Preis prämierten Entwurf des Ulmer Büros Mühlich, Fink & Partner mit einer entsprechenden Überarbeitung zu realisieren.

Der einfache Bebauungsplan vom 08.07.2010 trifft keine qualifizierten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung mit der entsprechend zulässigen Bebauungsdichte. Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung können nicht als Grundlage für die Genehmigung des Neubauprojektes herangezogen werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung des Plangebietes. Die derzeit brachliegenden Flächen sollen für eine zeitgemäße Wohnbebauung genutzt werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird südlich durch die Marchtalerstraße und die Gleisanlagen der Bahntrasse Ulm - Aalen, nördlich durch den Silcherweg und östlich durch den Regerweg begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Wohngebiet Silcher- / Regerweg mit einer aufgelockerten Struktur und einer Bebauung von max. 3 Vollgeschossen. Im Süden, getrennt durch die Bahnlinie, befindet sich ein dicht bebautes Wohngebiet mit Gebäuden überwiegend aus der Gründerzeit mit bis zu 5 Vollgeschossen.

Die Marchtalerstraße als bestehende Erschließung weist in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand eine Breite von ca. 6,0 m als gemischte Verkehrsfläche ohne Bürgersteig auf. Sie ist etwa in der Mitte des Plangebietes unterbrochen und wird als Fuß- und Radweg zur Frauenstraße weitergeführt.

Das Plangebiet ist durch die noch nicht beseitigten baulichen Anlagen der Schwabengarage AG (Gewerbebauten, Parkgeschosse und sonstige das Gelände terrassierende Mauerelemente sowie ebenerdige Stellplatz- und Lagerflächen) geprägt. Die bestehenden baulichen Anlagen sind seit der Verlagerung der Schwabengarage ungenutzt und stehen leer.

Entsprechend der ursprünglich gewerblichen Nutzung wurde massiv in die vorhandene Hanglage des Plangebietes eingegriffen. Das Gelände ist bis auf das Niveau der Marchtalerstraße abgetragen und im Norden mit einer, bis zu 4,50 m, hohen Stützmauer zum Silcherweg begrenzt worden. Das Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt und weist keinen Bewuchs auf.

Die südlich der Marchtaler Straße angrenzende Bahntrasse Ulm - Aalen mit dem Haltepunkt Ulm - Ostbahnhof liegt auf einem ca. 2 m hohen Damm.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstücke Nr. 799/1, 799/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 826 (Regerweg) und Nr. 828 (Marchtalerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 10.752 m² auf.

4. Vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes

Die Neugestaltung im Plangebiet sieht drei Gebäudegruppen vor, in denen insgesamt bis zu 110 Wohnungen entstehen sollen. Auf der Decke eines zur Marchtalerstraße offenen, zweigeteilten Garagengeschoßes, das mit seiner Oberkante das Straßenniveau des Silcherweges aufnimmt, sollen die neuen Gebäudegruppen errichtet werden.

In den Zwischenräumen und in Ausschnitten der Garagendecke werden grüne Höfe gestaltet. Die Garagendecke stellt die angehobene Grundstücksfläche für die Gebäudegruppen dar, die jeweils einem ebenerdigen Hof zugeordnet sind. Stellplatzanlagen, Hauszugänge und Höfe sind frei zugänglich. Jede Gebäudegruppe wird differenziert mit 2 bis 5 Geschossen ausgebildet. Den Gebäudegruppen sind jeweils Grün- und Spielflächen auf dem Deckel des Garagengeschoßes zugeordnet. Ein miteinander verbundenes Wegesystem auf beiden Ebenen stellt ein differenziertes räumliches Beziehungsgeflecht zwischen den Gebäudegruppen her.

Die Konzeption der Gebäudegruppen nimmt in der Anordnung die aufgelockerte Struktur der vorhandenen Bebauung im Norden und hinsichtlich der Höhenentwicklung die Struktur der im Süden liegenden gründerzeitlichen Bebauung auf. Es entstehen unterschiedliche Raumqualitäten mit Ein-, Aus- und Durchblicken.

In direkter Nachbarschaft zum Silcherweg sind 2- bis 3- geschossige Gebäude vorgesehen, nach Süden hin am Hangfuß die höheren 4- geschossigen Gebäude mit "angehängten", schmalen 5- geschossigen Punkthäusern. Diese Punkthäuser werden über die Erschließungsanlage der vorgestellten Gebäude mit Stegen erschlossen. In den Wohntürmen (Punkthäuser) sind Maisonette Wohnungen geplant. Trotz der Beschränkung auf nur zwei Gebäudetypen werden differenzierte Wohnungen angeboten, da vielfältige Grundrisse innerhalb der "robusten" Haustypen möglich sind. Die Flachdächer der Häuser erhalten Dachterrassen.

Erschlossen wird das neue Wohnquartier über die Marchtalerstraße, die verbreitert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird. Das Plangebiet ist für Fußgänger durchlässig, der Silberweg wird durch Fußwege mit dem Regerweg und der Marchtalerstraße verbunden. Die erforderlichen, bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze für die Wohneinheiten werden alle in dem Garagengeschoss bereitgestellt.

Die Wohnbebauung führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung der derzeit brachliegenden Grundstücke an der Marchtalerstraße.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig. Diese Nutzungen entsprechen der Lage des Plangebietes und fügen sich in die Struktur der umgebenden Bebauung und Nutzungen ein.

Die darüber hinausgehend in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur solche Nutzungen und Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zum Schutz der Wohnbebauung werden somit die anderen in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Für diese Nutzungen besteht im Plangebiet kein Bedarf und sie sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen gibt es besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das bestehende Wohngebiet Silber- und Regerweg an, das eine aufgelockerte Struktur mit einer überwiegenden Wohnbebauung aufweist. Die bestehende Gründerzeitbebauung südlich der Bahnlinie besteht auch weitgehend aus Wohnnutzung. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in das bestehende Nutzungsgefüge der umgebenden Bebauung ein.

Östlich an das Plangebiet besteht auf dem Grundstück Regerweg 8 ein Gewerbebetrieb (Kartonagenherstellung). Durch den Produktionsbetrieb und dessen Andienung können Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen entstehen. Der bestandsgeschützte Gewerbebetrieb ist bei der Planung erfasst worden. Entsprechend der Lage des Betriebes ist der Gebietscharakter hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen. Das Betriebsgrundstück ist im Norden, Osten und Süden ausschließlich von Wohngebäuden umgeben. Der Betrieb muss somit bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben. Mit der vorgesehenen Gliederung zwischen dem Vorhaben als allgemeines Wohngebiet und der Lage des Gewerbebetriebes in einem Mischgebiet besteht kein absehbarer Konflikt. Eine Existenzsicherung sowie eine Betriebserweiterung ist in dem vorgegebenen Rahmen auch weiterhin möglich.

Das geplante Wohngebiet wird durch den Schienenlärm der Brenzbahn beeinträchtigt. Da aktive Lärmschutzvorkehrungen nicht vorgesehen werden können, sind passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden entsprechend den Vorgaben einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Mit der Neugestaltung wird ein innenstadtnahes Wohnquartier mit hoher städtebaulicher Qualität geschaffen. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der Zielsetzung des Vorhabens für eine hochwertige Wohnbebauung ohne störende Beeinträchtigungen durch konkurrierende Nutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplante Überbauung mit der ermittelten Grundflächenzahl und die konkret geplante Höhe der baulichen Anlagen des Vorhabens bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf den Wert von 0,8 festgelegt. Dieser Wert wird auf der Grundlage der konkreten Baukonzeption festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebietes in der Nähe der Innenstadt sowie der besonderen städtebaulichen Konzeption, die im Zusammenhang mit einem Architektenwettbewerb prämiert wurde, abgeleitet.

Die Überschreitung wird im Einzelnen wie folgt begründet:

- Die innenstadtnahe Lage mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfordert eine städtebauliche Verdichtung der Wohnbebauung
- Die Baukonzeption wurde im Zusammenhang mit einem Ideenwettbewerb entwickelt und prämiert
- Die Konzeption ermöglicht Freiflächen auf dem Deckel der Tiefgarage, die intensiv begrünt werden und den Bewohnern als Aufenthalts- und Begegnungsflächen ohne störende Beeinträchtigungen zur Verfügung stehen und komplett verkehrsfrei sind
- Die GRZ bezogen nur auf die Hochbauten unterschreitet mit dem Wert von 0,38 die Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4
- Die Obergrenze der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 wird unter Berücksichtigung der gesamten versiegelten Flächen mit dem Wert von 0,73 nicht überschritten
- Im Vergleich mit der derzeit fast kompletten Versiegelung des Plangebietes wird eine Verbesserung der Umweltbelange erreicht
- Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unbebauten Flächen eingeräumt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Bedürfnisse des Verkehrs können mit den Festsetzungen sichergestellt werden. Darüber hinaus stehen sonstige öffentliche Belange der Planung nicht entgegen. Mit dem Vorhaben können alle Anforderungen und Belange hinsichtlich der besonderen städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der GRZ bis zu dem höchstzulässigen Wert von 0,8 erfüllt werden.

Die zulässige Höhe der geplanten Bebauung wird im Bereich der vier angehängten Wohntürme (5-geschossige Punkthäuser) als höchste Bebauung im Plangebiet auf 496,50 m ü. NN festgesetzt. Die Konzeption sieht ein 5-geschossiges Winkelgebäude am westlichen Rand sowie je einen 5-geschossigen Wohnturm für die Gebäudegruppen und ein zusätzli-

ches Punkthaus im unmittelbaren Zugangsbereich an der Marchtalerstraße vor. Die relative Höhe liegt einschließlich des Garagengeschosses im Mittel ca. 20 m über dem Niveau der Marchtalerstraße.

Die Höhe der 4-geschossigen Gebäude zum Silcherweg beträgt 493,6 m ü. NN, der 3-geschossigen Gebäude 490,7 m ü. NN und 487,8 m ü. NN der 2-geschossigen Gebäudeteile. Die relative Höhe liegt damit ca. 12 bis 13 m (4-geschossige Gebäudeteile), ca. 9 bis 10 m (3-geschossige Gebäudeteile) und ca. 7,0 m (2-geschossige Gebäudeteile) über dem Niveau des Silcherweges. Die 4-geschossigen Gebäude zur Marchtalerstraße werden mit einer zulässigen Höhe von 493,50 m ü. NN festgesetzt und liegen damit ca. 16,5 m bzw. 17,0 m über dem Niveau der Straße.

Die Decke über dem Garagengeschoss wird einheitlich auf die Höhe von 480,8 m ü. NN festgesetzt und nimmt damit das bestehende Höhenniveau des Silcherweges auf. Die relative Höhe dieses Bereiches zur Marchtalerstraße beträgt zwischen 3,6 m und 4,6 m bedingt durch das Gefälle der Verkehrsfläche in Richtung Osten.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet und reduziert. Auf der Grundlage einer Simulation der Besonnung wurde die geplante Bebauung im Bereich der nächstliegenden, bestehenden Gebäude am Silcher- und am Regerweg auf eine Höhe von max. 2 – 4 Geschosse sowie entlang der Marchtaler Straße auf eine Höhe von max. 4 – 5 Geschosse beschränkt.

Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wurden so reduziert, dass die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden entsprechend der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), eingehalten werden können. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe, in Fenstermitte der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen ist eine Besonnungsdauer der meisten Wohnungen bis zu 3 Stunden gewährleistet.

Mit der Konzeption der Gebäudegruppen und Gebäudehöhen wird eine Höhenstaffelung von der bestehenden Bebauung nördlich des Silcherweges zu der dichten Gründerzeitbebauung südlich der Bahnlinie erreicht. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die aufgelockerte Struktur der vorhandenen Bebauung im Norden und die Struktur der im Süden liegenden dichten Bebauung ein. Mit dem geplanten Ordnungsprinzip entstehen durch die Dichte und die Höhenstaffelung unterschiedlich differenzierte und hochwertige Außenräume.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen ein verdichtetes, innenstadtnahes Wohnquartier mit einer hohen städtebaulichen Qualität und damit eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie werden differenziert für die Decke über dem Garagengeschoss und die einzelnen Gebäudekörper festgesetzt. Die Verbindungsstege im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen werden mit einem eigenständigen Planzeichen festgesetzt

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen ohne Berücksichtigung der in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen zulässig ist.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen und der Baugrenzen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen der Baukörper untereinander im Plangebiet können mit der geplanten Bebauung nicht eingehalten werden, die Abstandsflächen überlagern sich in Teilbereichen. Es wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Abstandsflächen der Baukörper zueinander bis auf das Maß der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden kann.

Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

"wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden".

Die Voraussetzungen sind hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes für eine mögliche Reduzierung der Abstandsflächen gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht kann durch die geplanten Versätze der Baukörper untereinander ebenfalls gewährleistet werden. Im Bereich der Überlagerungen der Abstandsflächen befinden sich keine Fenster von Aufenthaltsräumen. Dadurch kann auch eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der einzelnen Wohngebäude durch die Orientierung der Aufenthaltsräume gewährleistet werden.

Nachbarliche Belange innerhalb des Plangebietes sind ohne besondere Bedeutung, da sich das Baugrundstück des Plangebietes im Besitz eines Eigentümers, der Fa. Immobilienwerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH, befindet und die Bebauung als gesamte Einheit entsprechend der Planungskonzeption errichtet wird.

5.4 Verkehrserschließung

Das neue Wohnquartier wird über die Marchtalerstraße erschlossen. Sie wird auf der gesamten Länge der Neubebauung auf 11,00 m verbreitert und als verkehrsberuhigter Bereich mit Baumstandorten, Grünbereichen und 22 öffentlichen Stellplätzen gestaltet. Im Westen wird eine Wendemöglichkeit für PKW angelegt und ein Fuß- und Radweg zur Frauenstraße weitergeführt. Zur Gewährleistung einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird im Bereich der westlichen, nicht überbaubaren Freifläche zur Marchtalerstraße ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Das Wohnquartier ist für Fußgänger durchlässig. Der Silcherweg wird durch Fußwege mit dem Regerweg und der Marchtalerstraße verbunden. Diese Wege werden als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Plangebiet wird entlang dem Regerweg ein 2,0 m breiter Gehweg vorgesehen, der in die verkehrsberuhigte Marchtalerstraße mündet und im Süden fortgeführt werden soll.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in dem Garagengeschoss mit bis zu 120 Einstellplätzen bereitgestellt. Geplant sind insgesamt fünf Zufahrten von der Marchtalerstraße zu den Stellplatzbereichen im Plangebiet.

Durch die Anordnung der Stellplätze in einem eigenständigen Bereich im Erdgeschoss des Vorhabens ergibt sich eine komplett verkehrsfreie Zone als Freifläche für die Bewohner

über der Decke des Garagenbereiches. Eine Zufahrt für Pkw in diesen Bereich ist durch die Konzeption ausgeschlossen.

Östlich an das Plangebiet besteht auf dem Grundstück Regerweg 8 ein Gewerbebetrieb (Kartonagenherstellung). Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nutzen die dem Betrieb gegenüber liegende Zufahrt zur ehemaligen Schwabengarage auf Höhe des Gewerbegrundstücks und dessen Vorhof (Flurstück 830/5) als Wendemöglichkeit. Durch die Neubebauung entfällt die Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge.

Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück wird weiterhin über den Regerweg sichergestellt. Der Straßenraum der Marchtaler Straße wird um 1,0 m verbreitert, damit ist es möglich, durch ein Rückwärtseinfahren in das Grundstück zu wenden. Ggf. muss die bestehende Berechtigung für die kurzfristige Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen zum Entladen von Versorgungsfahrzeugen nach Norden ausgedehnt werden.

Eine Anbindung der Marchtaler Straße zum Ostbahnhof über eine Brücke bzw. eine Unterführung der Bahntrasse wird im Rahmen des Ausbaus eines S-Bahn ähnlichen Taktverkehrs verfolgt. Die Verknüpfung ist aus verkehrlicher Sicht zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs erforderlich. Der Ausbau kann jedoch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gelöst werden.

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit öffentlichem Nahverkehr ist durch die bestehenden Buslinien in der Frauen- und der Karlstraße gewährleistet.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt an keine übergeordneten Grünräume und Freiflächen an. Es ist derzeit fast komplett versiegelt. Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Straßenbegleitende Bepflanzung entlang der Marchtalerstraße mit Laubbäumen mit einer Standortfestlegung unter Berücksichtigung der Lage von Leitungen und Abwasserkanal entsprechend Abstimmung mit der SWU Netz GmbH und den Entsorgungsbetrieben Stadt Ulm.
- Je 300 m² nicht überbauter, ebenerdiger Freifläche des Baugrundstücks ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen
- die oberirdischen Bereiche der Decke über dem Garagengeschoss sind mit Ausnahme der Wege mit einer Erdüberdeckung von 0,40 m zu versehen und gärtnerisch zu gestalten. Pro 300 m² Freifläche ist dabei ein kleinkroniger Baum der Artenliste zu pflanzen
- Extensive Begrünung der Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation

Die Konzeption der Grünordnung ermöglicht eine differenzierte Qualität der Freiflächen mit einem Erdverbund im Bereich der Tiefhöfe sowie den Gebäuden zugeordneten Aufenthalts- und Spielbereichen über der Decke des Garagengeschosses.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe

des Geltungsbereiches von ca. 10.556 m² erfüllt. 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 Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass eine Verbesserung der Umweltbelange im Vergleich zu den ursprünglichen Nutzungen mit der fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes zu erwarten ist.

5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

5.8 Hinweis zum Denkmalschutz

Die Archäologie des Mittelalters weist auf eine Fundstelle im überplanten Areal hin. Demnach wurde im Jahr 1942 bei Kanalisationsarbeiten stark versinterte mittelalterliche Keramik westlich des Gebäudes Nr. 23 auf der Parzelle 799/2 aufgefunden, deren archäologischer Zusammenhang jedoch nicht dokumentiert worden ist. Aufgrund der massiven Bodeneingriffe in die Hanglage und dem damit verbundenen Bodenabtrag im Zuge der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass zu vermutenden Bodendenkmale weitgehend zerstört worden sind. Um vielleicht doch noch vorhandene Reste mittelalterlicher Siedlungsstrukturen zu sichern, wird im Bebauungsplan auf die Benachrichtigungspflicht bei Funden oder Auffälligkeiten der Bodenschichten hingewiesen.

5.9 Altlasten

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 799/1 befindet sich der Altstandort 03226 Marchtalerstraße 23. Bei der ursprünglichen Nutzung als Autohaus mit einer Reparaturwerkstatt bestanden Anlagen und Einrichtungen, die wasserrechtlich relevant sind. Es besteht eine Gefährdung durch Bodenverunreinigungen. Im Rahmen des Werkstattbetriebes wurden folgende umweltrelevanten Anlagen und Einrichtungen genutzt:

- ein unterirdischer Benzintank, der inzwischen stillgelegt und verfüllt wurde
- Leichtflüssigkeitsabscheider
- Heizöltank

Für das Plangebiet liegt noch keine Orientierende Untersuchung vor, deshalb sind derzeit konkrete Aussagen zu Boden- und / oder Grundwasserverunreinigungen nicht möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine orientierende Untersuchung in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde bei der Stadt Ulm durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch den Schienenverkehr der Bahnlinie Ulm – Aalen (Brenzbahn) 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.

Im Bereich der Bahnlinie kommen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht, deshalb sind passive Lärmschutzvorkehrungen erforderlich. Durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude ist deshalb sicherzustellen, dass der Aufenthalt innerhalb der Wohnräume 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 Schienenlärmbelastung und der Auswirkungen auf die Nutzung des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 12.08.2005 erstellt. Die Untersuchung zeigt auf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden.

In der schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen an dem Vorhaben innerhalb des Plangebietes aufgezeigt. Das Plangebiet liegt weitgehend im Lärmpegelbereich III, so dass die den Lärmquellen zugewandten Außenbauteile ein Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) von mindestens 35 dB aufweisen müssen. Dieser Wert entspricht z.B. bei Fenstern der Schallschutzklasse 3.

Da die Schienenlärmbelastung nachts den Orientierungswert von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet deutlich überschreitet, sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, damit eine Raumlüftung bei geschlossenem Fenster ermöglicht wird.

Durch entsprechende Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dies sicher gestellt.

Durch den bestehenden Gewerbebetrieb mit Kartonagenherstellung auf dem Grundstück Regerweg 8 können Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für das geplante Wohngebiet entstehen. Der Betrieb liegt in einem Bereich, der entsprechend der Baunutzungsverordnung dem Gebietscharakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zuzuordnen ist. Das Betriebsgrundstück ist nach drei Seiten von Wohngebäuden umgeben. Mit der vorgesehenen Gliederung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben. Es sind somit keine Immissionskonflikte zu erwarten, da der Betrieb bereits heute Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung nehmen muss. Eine Betriebserweiterung ist in dem vorgegebenen Rahmen möglich.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsbestandteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachgestaltung, die Reduzierung der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes und die Werbeanlagen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 10.752 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 8.112 m ²	(75,4 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.615 m ²	(24,4 %)
davon Gehwege 142 m ²		
Verkehrsgrün 571 m ²		
Fläche für Versorgungsanlagen, Gas	ca. 25 m ²	(0,2 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen.