

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 06.05.2015  
Geschäftszeichen SUB III-Lu  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 09.06.2015 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 197/15

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrer Str. 18 + 20"  
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
- 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
- 7 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5.1 – 5.7)
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitt) (Anlage 6.1.-6.5)
- 1 Schalltechnische Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kässbohrerstraße 18 + 20“ (Anlage 7)
- 1 Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand (Anlage 8)
- 1 Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 9)

**Antrag:**

Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Kässbohrerstraße 18 + 20" in der Fassung vom 05.05.2015 sowie die Begründung vom 05.05.2015 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Grundlage für eine Um- und Neubebauung des Grundstücks der ehemaligen Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) sowie eines Teils des südlich angrenzenden Grundstücks (Kässbohrerstraße 18) für Wohnen mit untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerblicher Nutzung.

Vorhabenträgerin ist die FIDES Projekt GmbH, Ulm, die Eigentümerin der Grundstücke ist.

Aufgrund dieses mittelfristig bestehenden Bedarfs zum Erhalt der vorhandenen Nutzungsstrukturen sollen durch die Bebauungsplanung Gestaltungsvorgaben sowie weitere städtebauliche, immissionsschutzrechtliche und naturschutzfachliche Vorgaben für eine spätere Umstrukturierung gesetzt werden. Aus diesem Grund enthält der vorliegende Bebauungsplan für den Nordteil einen Vorhabenbezug gemäß § 12 BauGB. Für den südlichen Geltungsbereich wird ein sogenanntes angebotsorientiertes Baurecht ohne verbindlichen Vorhabenbezug und Festlegung auf einen Vorhabenträger geschaffen. Damit wird die Einfügung der späteren Baumaßnahme in die Umgebung sichergestellt und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die zukünftige Konkretisierung der Vorhabenplanung im südlichen Teilbereich gelassen.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt hat am 11.11.2014 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung frühzeitiger Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst. Mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18 + 20" soll die Nachnutzung des ehemaligen Kässbohrerareals gesichert werden.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden folgende Planänderungen vorgenommen:

- das Schallschutzgutachten erbrachte Überschreitungen der Grenzwerte von max. 7,7 dB ( Maximum von 53,7 dB, zulässig 45 dB Verkehrslärm) an der Westseite von Haus Nr. 20. In Reaktion darauf wurden die Grundrisse dahingehend geändert, keine Schlafräume mehr nach Westen auszurichten, sondern nach Süden bzw. Norden zu den durchgängigen Loggien. Diese werden komplett verglast, die 2. Schicht übernimmt den Schallschutz. Zusätzlich wird eine Be- und Entlüftungsanlage in den Schlafräumen installiert. Für Haus Nr. 18 sind Überschreitungen bis max. 16,5 dB errechnet (max. 61,5 dB, zulässig 45 dB). Hier ist gewerbliche Nutzung geplant. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen.
- diverse Baumstandorte werden verändert (Solitärbaum und Baumdach)
- artenschutzrechtliche Festsetzungen in Folge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
- Übernahme des textlichen Hinweises zum Arbeits- und Umweltschutz wie zu Wasserrecht und Naturschutz

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501).

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 1662/6 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 1662/5 der Gemarkung Ulm mit einer Fläche von 3.795 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen vorhabenbezogenen Teil sowie einen nichtvorhabenbezogenen Teil gem. § 12 Abs. 4 BauGB (vgl. Planzeichnung).

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:

- Plan Nr. 141.2/9 gen. am 27.01.1925 Nr. 97
- Plan Nr. 141.2/17 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 10.11.1967 Nr. I5HO-2210-412-Ulm

### 5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 16.12.2014
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 52 vom 30.12.2014
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.01.2015
- d) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 01.12.2014 bis einschließlich 12.12.2014
- e) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.01.2015

### 6. Sachverhalt

#### 6.1. Die Grundstücke wurden von der FIDES Projekt GmbH, Kronengasse 14, 89073 Ulm erworben. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Areal zusammen mit dem Flurstück Nr. 1662/6 sowie einer Teilflächen von Flurstück Nr. 1662/ neu zu gestalten.

In einem ersten Realisierungsabschnitt soll zunächst die ehemalige Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) aufgestockt und umgebaut werden. Der Abriss des vorderen Gebäudes Kässbohrerstraße 18 mit Erstellung einer Tiefgarage im Hofbereich mit Anschluss an die bestehende Tiefgarage unter der ehemaligen Kässbohrer-Kantine und anschließendem Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes parallel zur Kässbohrerstraße beinhaltet den abschließenden Bauabschnitt.

Ein auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 18 bestehendes Bürogebäude (außerhalb Geltungsbereich) soll erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 141.2/9 und Nr. 141.2/17. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit einer künftigen Entwicklung u.

Ordnung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt u. Baurecht ein vorhabenbezogener sowie eine "angebotsbezogener" Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und Neubebauung gewährleisten soll.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplanvorentwurf, die Satzung der örtlichen sowie die Begründung wurden vom 01.12.2014 bis einschließlich 12.12.2014 frühzeitig ausgelegt.

- 6.2 Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen und Äußerungen vorgebracht.
- 6.2. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ff. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:
- Deutsche Telekom
  - Handwerkskammer Ulm
  - Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
  - LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
  - Nachbarschaftsverband Ulm
  - Polizeidirektion Ulm
  - Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung
  - Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Grabungen
  - Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
  - Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm GmbH
  - SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht-

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 25.11.2014 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Es werden keine Einwände gegen die Planung vorgetragen. Hingewiesen wird darauf, dass für die betroffene Planung bereits ein Auftrag für einen Hausanschluss bei der Deutschen Telekom besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die weitere Ausführungsplanung, deren Realisierungsmöglichkeit damit gesichert ist. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 15.12.2014 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die IHK stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Umbau und die Neuerrichtung von gemischt genutzten Gebäuden für überwiegend Wohnen mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung ermöglicht wird. Die Art der baulichen Nutzung soll nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus wird auf die Lage des Plangebietes eingegangen, die im Westen, Süden und Osten an Gewerbebetriebe angrenzen. Die IHK stellt fest, dass der Standortsicherung der Betriebe eine hohe Bedeutung zukommt. Daher müssen die Belange der Gewerbebetriebe aus Sicht der IHK beachtet werden.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Belange. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Lärmschutz bzgl. Gewerbelärm vom westlich benachbarten Betriebshof der SWU integriert. Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan Verkehrslärm, der auf der Kässbohrerstraße durch Fahrzeuge entsteht, die für den gewerblichen Betrieb des SWU-Areals erforderlich sind. Außerdem berücksichtigt der Bebauungsplan gewerbliche Interessen auch dadurch, dass für das südliche Plangebiet kein vorhabenbezogenes Baurecht für eine sofortige Umstrukturierung geschaffen wird. So schafft der Bebauungsplan den gestalterischen und nutzungsbezogenen Rahmen für eine spätere Umgestaltung des südlichen Teilbereichs, damit die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem westlichen Teil des Grundstücks Kässbohrerstraße Nr. 18 innerhalb des Geltungsbereichs sowie östlich angrenzend mittelfristig bzw. dauerhaft erhalten bleiben kann. Der Bebauungsplan setzt die Inhalte der Rahmenplanung der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet Weststadt II für das Gebiet zwischen Großer Blau im Norden, Kässbohrerstraße im Westen, Bauhoferstraße im Süden und Lindenstraße im Osten um. Die Sanierung sieht die Umwandlung gewerblicher Nutzung in Wohnen mit Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes vor. Eine Mischgebietsnutzung am Westrand des Sanierungsgebietes im Übergang zum gewerblich genutzten SWU-Areal westlich der Kässbohrerstraße fügt sich in diese Zielkonzeption ein.</p>
<p>Die IHK stellt fest, dass die heranrückende Wohnnutzung auf einen entsprechenden Immissionsschutz angewiesen ist. Durch die gewerblichen Tätigkeiten in Nachbarschaft des geplanten Projekts sind aber Lärm- und Geruchsimmissionen nicht auszuschließen. Durch das angrenzende Betriebsareal der SWU sind zusätzlich Zu- und Abfahrten für ÖPNV- und Servicefahrzeuge, auch außerhalb der gewöhnlichen Betriebszeiten und in den Nachtstunden, notwendig. Es wird festgestellt, dass in der Begründung des Bebauungsplans auf diese Situation verwiesen wird. Aufgrund der Planung mit rund größtenteils 90 Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass dies zu Problemen</p>	<p>Die Anregung zur Klärung der Immissionslage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aufgegriffen worden. Demgemäß setzt der Bebauungsplan entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet hinsichtlich Gewerbelärm sowie Verkehrslärm fest, z. B. Kennzeichnung von Fassadenbereichen von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber der Gewerbenutzung. Entsprechend sind auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen, wie z. B. Orientierung ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die schallabgewandte Gebäudeseite oder Einbau von schallabweisenden</p>

<p>zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und damit zu Konflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen kann. Die Klärung der Immissionslage ist daher wichtig, um spätere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.</p>	<p>Bauteilen (z. B. Fenster/Wintergärten mit zentraler Belüftung). Die Schallschutzvorgaben werden im Bebauungsplan festgesetzt. So wird sowohl der Bestand des Betriebshofes der SWU, als auch das gem. Planfeststellungsbeschluss vom 25.02.2014 feststehende Ausbaukonzept des Betriebshofes der SWU im Zusammenhang mit dem Neubau der Straßenbahnlinie 2 berücksichtigt. Die Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan gehen zurück auf ermittelte Beurteilungsgrundlagen zum Gewerbe- und Verkehrslärm vom Büro em plan, Augsburg, die neben dem Bestandszustand und dem planfestgestellten Ausbauzustand für den Betriebshof der SWU auch zusätzlich Reservepotentiale für neu entstehende Gewerbetätigkeiten im SWU-Areal vorsehen, wie z. B. die Neuerrichtung eines Salzlagers für die EBU. Damit werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für schalltechnisch schlechtere Rahmenbedingungen festgesetzt, als es die rechtliche Bestandssituation erfordert.</p> <p>Hinsichtlich der von der IHK angeführten potentiellen Geruchsimmissionen ist festzustellen, dass im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnnutzung besteht bzw. zulässig ist. Geruchsemitierende Betriebe, die die bestehenden Wohnnutzungen oder Büro- und Dienstleistungsnutzungen beeinträchtigen, sind aktuell nicht bekannt. In diesem Zusammenhang besteht kein Bedarf für vertiefende gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich Geruchsimmissionen. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, die hier als ausreichend angesehen werden.</p>
<p>Sollten Maßnahmen zum Schutz der heranrückenden Wohnnutzung vor Lärmimmissionen notwendig sein, dürfen den angrenzenden Gewerbebetrieben aufgrund der Standortsicherung keine weitergehenden Auflagen und Einschränkungen angeordnet werden. Stattdessen müssen für das neue Projekt passende Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, den Gewerbebetrieben abgewandte Schlafräume, ...) vorgesehen werden.</p>	<p>Die Anregung ist entsprechend berücksichtigt.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 21.11.2014 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Der Nachbarschaftsverband Ulm stellt fest, dass der vorgesehene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Seitens des Nachbarschaftsverbandes werden keine Anregungen zu dem beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Führungs- und Einsatzstab</u> <u>Einsatz/Verkehr, Schreiben vom 19.12.2014</u> <u>(Anlage 5.4)</u></p> <p>Es wird festgestellt, dass – wie schon im Vorentwurf der Bebauungsplanbegründung angerissen – bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt zur Kässbohrerstraße darauf zu achten ist, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Die im Planauszug des Bebauungsplanes angedeutete Begrünung ist unter diesem Aspekt kritisch zu prüfen. Bei der Pflanzenauswahl ist auf Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen und geeignete Standorte.</p> <p>Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft nachfolgende Planungsverfahren. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise für die weitere Ausführungsplanung bei der Vorhabenplanung angeführt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist im Bestand ausreichend für die Abwicklung des entsprechenden Verkehrs dimensioniert. Pflanzstandorte von Bäumen können bei der Ausführungsplanung im Vergleich zur Planzeichnung des Bebauungsplanes verschoben werden. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p>Der Stellungnahme beigelegt ist ein allgemein zum Städtebau formuliertes Dokument der polizeilichen Prävention. Demnach soll aus kriminalpräventiver Sicht Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers geschaffen werden. Eine sogenannte Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert die subjektive und objektive Sicherheit. In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätszwang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Durch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswert wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird. Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Auch ist auf eine offene und überschaubare Bebauung zu achten, welche zur Vermeidung von „dunklen Ecken“, sogenannte Angsträumen beiträgt. Ausreichende Beleuchtungseinrichtungen sollten hier jedoch nicht vernachlässigt werden. Hierbei darf die direkt angrenzende „Blauinsel“ nicht vernachlässigt werden. Diese sollte im weiteren Verlauf der Planungen mit Bedacht werden, um einen „fließenden Übergang“ zu den gebäudlichen Anlagen zu erlangen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, die vorliegende Bebauungsplanung dient ausdrücklich der Nutzungsvielfalt und Belebung des Wohnumfeldes durch gemischte Nutzung. Im näheren Umfeld stehen Einrichtungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung sowie Kommunikationsbereiche auch im öffentlichen Raum zur Verfügung. Von Seiten der Stadt ist beabsichtigt, den Straßenraum einschließlich Eingangssituation in die Grünflächen entlang der Blau umzugestalten. Dabei werden die genannten Kriterien berücksichtigt. Weitere Baumaßnahmen im Park selbst sind im Zusammenhang mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nicht veranlasst, auch zum Schutz des Grünbestandes.</p>



<p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Der angeführte Vorschlag wird zur Kenntnis genommen, ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Bauberatung werden die Bauwerber auf diese Informations- und Beratungsmöglichkeit hingewiesen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 15.12.2014 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Es werden keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden, vorgetragen. Es sind keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angaben des Sachstadts vorhanden. Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken werden vorgetragen: Geotechnik: Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Die</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die weitere Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p>Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Grundwasserstände können bauwerksrelevant sein, sofern eine Versickerung von Oberflächenwassern geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Für die geplanten Maßnahmen (Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p>	
<p>Zu den Belangen Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz: Es werden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht. Zum Geotopschutz wird verwiesen auf das Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (Netze GmbH), Schreiben vom 20.11.2014 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen gegen das Planungsziel mit Umbau und Neuerrichtung von Gebäuden für eine überwiegende Nutzung zum Wohnen – mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung – aus Sicht der</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Stadtwerke keine Einwände. Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Eventuell erforderliche Anpassungen in den Leitungsnetzen können im Zuge oder im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen – nach entsprechender Abstimmung mit dem Investor – ausgeführt werden.</p>	
<p><u>SUB/V, Schreiben vom 09.12.2014 (Anlage 5.7):</u></p> <p>SUB/V nimmt wie folgt Stellung:          Altlasten:          Auf dem Flurstück 1662/5 waren im Zeitraum von 1926 – 1978 ansässig: Kupferschmiede und Apparatebaubetrieb. Daher ist dieses Flurstück im Altlastenkataster unter Objekt Nr.00160 erfasst und mit A=Ausscheiden bewertet. Der Ausbau des Heizöltanks ist von einem Sachverständigen für Bodenverunreinigungen/Altlasten zu überwachen und in einem Bericht zu dokumentieren. Sofern Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf den zukünftigen Grünflächen ist sicherzustellen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielflächen bzw. für Wohngebiete eingehalten werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan weist auf die genannten Sachverhalte und die hieraus erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung hin. Für den Bebauungsplan ergibt sich hierdurch kein Änderungsbedarf. Die Bau- und Grünplanung ist sicher umsetzbar, ggf. nach Durchführung von entsprechenden bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen. Ein Änderungsbedarf des Bebauungsplanes ergibt sich dadurch nicht.</p>
<p>Arbeits- und Umweltschutz:          Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse eines Schallgutachtens zum Gewerbelärm, wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes angekündigt war, in dem Entwurf zu integrieren sind.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf enthält entsprechende schalltechnische Beurteilungen und daraus folgende Lärmschutzmaßnahmen zum Gewerbelärm, wie auch zum Verkehrslärm. Die Anregung ist damit aufgegriffen.</p>
<p>Naturschutz:          SUB/V weist darauf hin, dass es bei Bebauungsplänen im Sinn von § 13 BauGB zwar kein rechtliches Erfordernis für Umweltbericht und naturschutzfachlichen Ausgleich gibt, aber im Regelfall das Erfordernis für ein spezielles artenschutzrechtliches Gutachten. In diesem Gutachten ist aus Sicht von SUB/V darzustellen, ob sich Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben bzw. wie diese durch Minderungs-, Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können. Die aktuellen Formblätter des MLR sind zu verwenden. Im vorliegenden Fall wird die Erfassung der europäischen Vogelarten und der Fledermäuse für ausreichend angesehen. Die Aussagen zu anderen Tierarten können von den vorhandenen Habitatspuren abgeleitet werden. Neben den Gehölzbeständen sind auch die zum Abriss bzw. zum Umbau vorgesehenen Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin zu untersuchen. Unabhängig vom Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens werden vor allem für die Nordseite des Gebäudes zweiter Bauabschnitt (BA) textliche Festsetzungen empfohlen, die in und an der Fassade Habitate z. B. Nistkästen, besiedelbare Hohlräume für Vögel und Fledermäuse vorsehen.</p>	<p>Die Anregung wurde derart aufgegriffen, dass für den Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage einer Kartierung von Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt wird. Hierzu wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in den Bebauungsplan integriert. Der Fachbeitrag kommt nach der Auswertung der einschlägigen Naturschutzliteratur sowie nach Ortsbesichtigung der Biologen zum Ergebnis, dass sowohl bzgl. Vögel, als auch Fledermäusen keine Hinweise existieren, dass an Gehölzen bzw. an oder in Gebäuden im Plangebiet solche Vorkommen festzustellen sind, die bei Abriss bzw. Umbau zwingend Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslösen. Dennoch kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass zum Umbauzeitpunkt entsprechende Vorkommen von Vögeln (z. B. Brutplätze) oder Fledermausquartiere anzutreffen sind. Dies auch deswegen, weil nicht für alle Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet der Zeitpunkt der Realisierung feststeht. Aus diesem Grund geht der Bebauungsplan nach Empfehlung des Fachbeitrags zur saP davon aus, dass unmittelbar vor Baumaßnahmen bzw. vor Rodungsmaßnahmen nochmals entsprechende Kartierungen</p>

<p>Das Thema spezieller Artenschutz sollte laut den fachgutachterlichen Aussagen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bearbeitet werden.</p>	<p>durch geeignete Fachstellen durchzuführen sind. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Fachbeitrag wurden die angesprochenen Formblätter des MLR verwendet. Auf verbindliche Festsetzung zum Anbringen von Ersatzhabitaten, z. B. Nistkästen, Schaffung von Hohlräumen für Vögel oder Fledermäuse wird verzichtet, nachdem aktuell aufgrund der fachgutachterlichen Bestandsaufnahme solche Maßnahmen nicht zwingend erforderlich sind. Die Anregung ist insoweit entsprechen den Vorgaben zur Naturschutzgesetzgebung aufgenommen.</p>
<p>In die Begründung zum Bebauungsplan soll eine Aussage über mögliche Auswirkungen auf das direkt nördlich angrenzende, gesetzlich geschützte Biotop-Nr. 176254210066 erfolgen.</p> <p>Wasserrecht: SUB/V stellt fest, dass nach den Hochwassergefahren-karten für die Blau das hundertjährige Hochwasser im Bereich der Kässbohrerstraße 16, 18, 20 bei 477,90 m über NN liegt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überflutungsbereiches. Es gibt kein Bauverbot nach § 78 Abs. 1 WHG.</p> <p>Sofern im Zuge des Aushubs bzw. der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt wird und somit eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist bei der Abteilung Umweltrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG und § 93 Abs. 3 WG eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Binden Gründungs- oder Verbaumaßnahmen in das Grundwasser ein, so sind diese bei der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht unter Vorlage aussagekräftiger Unterlagen anzuzeigen. Im Gebäude Kässbohrerstraße 18 befindet sich im Keller eine Tankanlage für Heizöl (33.500 l), die vor dem Abriss des Gebäudes durch einen Fachbetrieb ordnungsgemäß stillzulegen ist. Anschließend ist die Stilllegung von einem Sachverständigen zu prüfen.</p>	<p>Festzustellen ist, dass die gemäß Bebauungsplan zulässig werdenden Baumaßnahmen den Umbau von bestehender Baustruktur und damit keine Neubebauung von geschützten Biotopflächen bzw. an das Biotop angrenzende Freiflächen umfasst. Insofern sind durch zulässige Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das genannte Biotop zu erwarten. Der Sachverhalt wird in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass die vorhandene Baumstruktur im Plangebiet bzw. an dessen Rand aufgenommen und bewertet wurde. Hinweise zum Baumschutz sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist nicht mit bestandsverändernden Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird auf diese Sachverhalte hingewiesen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.</p>

## 7. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden folgende Planänderungen vorgenommen:

- das Schallschutzgutachten erbrachte Überschreitungen der Grenzwerte von max. 7,7 dB ( Maximum von 53,7 dB, zulässig 45 dB Verkehrslärm) an der Westseite von Haus Nr. 20. In Reaktion darauf wurden die Grundrisse dahingehend geändert, keine Schlafräume mehr nach Westen auszurichten, sondern nach Süden bzw. Norden zu den durchgängigen Loggien hin. Diese werden komplett verglast, die 2. Schicht übernimmt den Schallschutz. Zusätzlich wird eine Be- und Entlüftungsanlage in den Schlafräumen installiert. Für Haus Nr. 18 sind Überschreitungen bis max. 16,5 dB errechnet (max. 61,5 dB, zulässig 45 dB). Hier ist bisher gewerbliche Nutzung geplant. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen.
- diverse Baumstandorte werden verändert (Solitärbaum und Baumdach)
- artenschutzrechtliche Festsetzungen in Folge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
- Übernahme des textlichen Hinweises zum Arbeits- und Umweltschutz, Wasserrecht, Naturschutz entsprechend dem Vorschlag von SUB V

Das beauftragte Büro Kling Consulting hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kässbohrer Straße 18 + 20" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.05.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 05.05.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.

## 8. Umweltbelange

### 8.1. Spezieller Artenschutz

Die Planung innerhalb des Vorhabengebietes berücksichtigt die Anforderung an die natürlichen Schutzgüter unter dem Aspekt der Reaktivierung bislang ungenutzter, innerstädtischer Siedlungsflächen entsprechend dem Leitgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Aufgrund der Vorgaben und Sachzwänge der Vorhabenplanung erfolgten die Felderhebungen in den Wintermonaten. In vorliegendem Fachbeitrag wird daher eine worst-case-Betrachtung durchgeführt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erfüllt.

Befreiungen nach § 67 BNatSchG sind nicht erforderlich. Schutz-, Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Artenschutzgutachtens formuliert. Zwei weitere Begehungen erfolgen im Mai und Juni 2015. Darauf aufbauend können bedarfsweise Maßnahmen vor den Baumaßnahmen sichergestellt werden.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz vom 07.04.2015 ist das Projekt aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

### 8.2. Immissionsschutz Gewerbe- und Verkehrslärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe bzw. der Betriebshof der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU). Entsprechend ist im Plangebiet mit Gewerbelärmimmissionen zu rechnen. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Betriebshof der SWU über den nördlichen Abschnitt der Kässbohrerstraße mit u. a. höheren Anteilen von Schwerverkehr ist im Plangebiet auch mit Verkehrslärmimmissionen von der öffentlichen Verkehrsfläche zu rechnen.

Zur Sicherstellung, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, wurden für den Bebauungsplan die Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen schallgutachterlich wie folgt ermittelt und bewertet. Es werden entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Der Nachweis der Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ abgestellt. Demnach sollen in Mischgebieten (MI) folgende Orientierungswerte in der Tag- bzw. Nachtzeit nicht überschritten werden:

- Orientierungswert ggü. Verkehrs- und Gewerbelärm im Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)
- Orientierungswert ggü. Gewerbelärm im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A); maßgeblich für die Beurteilung ist gemäß TA Lärm die volle Nachtstunde mit den höchsten Beurteilungspegeln
- Orientierungswert ggü. Verkehrslärm im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 50 dB(A)
- Durch das Büro em plan wurden sowohl für den Gewerbelärm, als auch für den Verkehrslärm Beurteilungspegel der Bestandssituation sowie für verschiedene Planungssituationen ermittelt. Für die Planungssituationen wurden alternativ der planfestgestellte Ausbauzustand des Betriebshofes der SWU sowie ein Ausbauzustand mit einem zusätzlichen Reservepotenzial für neu entstehende Gewerbetätigkeiten im SWU-Areal vorgesehen, wie sie für die Neuerrichtung eines Salzlagers der EBU erforderlich sein können (em plan: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kässbohrerstraße 18 + 20“, Stadt Ulm, Stand 02/2015 (Projekt-Nr. 2015 802)). Die Schallschutzregelungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der schalltechnisch für die geplante Bebauung ungünstigste Situation (worst-case), d. h. mit zusätzlichem gewerblichen Reservepotenzial auf dem Betriebshof der SWU sowie damit in Zusammenhang stehendem verkehrlichen Reservepotenzial auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Kässbohrerstraße“.
- Im Plangebiet sind 2 Gebäude (Baufenster) vorgesehen (K 18 neu und K 20). Bei der vorliegenden Planung wird zusätzlich berücksichtigt, dass die Schallimmissionssituation von Gebäude K 20 anders zu bewerten ist vor bzw. nach Realisierung der Bebauung von Gebäude K 18. Um diese Auswirkung zu berücksichtigen, sind in der em plan-Stellungnahme alle Fassadenseiten für 2 Varianten berücksichtigt:
  - Nullvariante (Bebauung K 18 neu und Gebäude K 20)
  - Variante 1 (Bestandsgebäude K 18 und Gebäude K 20)
- Im Bebauungsplan wird auf den jeweils schalltechnisch ungünstigsten Fall abgestellt. Die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblichen Beurteilungspegel zur Nachtzeit an verschiedenen Fassadenseiten und – abschnitten der Gebäude sind in den Anlagen zur em plan-Stellungnahme wie folgt enthalten:
  - max. Beurteilungspegel Gebäude K 18 Planung (Nullvariante) bewirkt durch Gewerbelärm: Anlage 1.2 der em plan-Stellungnahme 02/2015

- max. Beurteilungspegel Gebäude K 20 (Variante 1) bewirkt durch Gewerbelärm: Anlage 3.2 der em plan-Stellungnahme 02/2015
- max. Beurteilungspegel Gebäude K 18 Planung (Nullvariante) bewirkt durch Verkehrslärm: Anlage 6.2 der em plan-Stellungnahme 02/2015
- max. Beurteilungspegel Gebäude K 20 (Variante 1) bewirkt durch Verkehrslärm: Anlage 8.2 der em plan-Stellungnahme 02/2015
- Die von em plan rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel für den jeweils schalltechnisch ungünstigsten Fall sind dann als Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung durch Kling Consult im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme bewertet worden, die im Bebauungsplan umgesetzt wird.
- Die schalltechnische Stellungnahme gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (Projekt-Nr. 9857 05) vom 07.04.2015 zur Beurteilung der Gewerbe- und Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.
- Die Lärmbelastung durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten Wohngebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

### **Zusammenfassung:**

Kritisch und damit relevant sind die Nachtzeiten, beurteilt wird nicht die Gesamtbelastung, sondern die Maximalbelastung, gemessen werden Stundenzeiträume.

Es wird unterschieden in Gewerbelärm (max. 50 dB nachts zulässig) und Verkehrslärm (max. 45 dB nachts zulässig). Induziert wird der Lärm in diesem Fall beides Mal durch Fahrzeugbewegungen, innerhalb des Firmenareals gelten diese als Gewerbelärm, außerhalb auf den öffentlichen Verkehrsflächen als Verkehrslärm. Verkehrslärm ist mit 45 dB zulässiger Lautstärke niedriger angesetzt, wirkt sich konkret aber durch größere Nähe zum Gebäude mit höherer Überschreitung aus. Bei zulässiger Lautstärke von 45 dB und Maximalwert von 53,7 dB bei Haus Nr. 20 ergibt sich eine maximale Überschreitung von 7,7 dB.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete zur Nachtzeit sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Gebäudefassaden dimensioniert. Zur Nachtzeit sind besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen. Außerdem haben an den betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wintergarten-, Fenstervorbau) zu erfolgen.

Die Grundrisse in Haus Nr. 20 wurden dahingehend geändert, dass keine Schlafräume nach Westen orientiert werden, sondern ausschließlich nach Süden bzw. Norden zu den durchgängigen Loggien hin, die ihrerseits eine Vollverglasung erhalten und somit als Schallpuffer dienen (Thema Wintergarten, vorgehängte Fassade). Die Be- und Entlüftung erfolgt in diesen Räumen mechanisch.

Für Haus Nr. 18 sind Überschreitungen bis max. 16,5 dB errechnet (max. 61,5 dB, zulässig 45 dB). Hier ist bisher gewerbliche Nutzung geplant. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind entwurfstechnisch ebenfalls zu berücksichtigen.

Durch diese Festsetzungen sind trotz teilweiser hoher Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zur Nachtzeit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

#### 9. Weiteres Vorgehen

Der Beginn der Baumaßnahmen im nördlichen Teil des Plangebiets (Teilbruch und Aushub) wird das 4. Quartal 2015 avisiert. Die Fertigstellung der Baumaßnahmen (Bezugsfertigkeit) soll im 2. Quartal 2017, die Fertigstellung der Außenanlagen soll im 3. Quartal 2017 erfolgen.

Die Realisierung der verschiedenen Gebäude erfolgt in zeitlich versetzten Bauabschnitten. Die Umnutzung der ehemaligen Kässbohrer-Kantine soll aufgrund zahlreicher Kaufinteressen für die neuen Nutzungseinheiten schnellstmöglich erfolgen.

Für den südlichen Planbereich (westlicher Teil von Grundstück Kässbohrerstraße 18) bestehen Mietverträge mit einer Laufzeit von ca. 5 – 10 Jahren für eine überwiegende Büronutzung (u. a. Anmietung durch Stadt Ulm). Aufgrund dieses mittelfristig bestehenden Bedarfs zum Erhalt der vorhandenen Nutzungsstrukturen sollen durch die Bebauungsplanung Gestaltungsvorgaben sowie weitere städtebauliche, immissionsschutzrechtliche und naturschutzfachliche Vorgaben für eine spätere Umstrukturierung gesetzt werden.

Aus diesem Grund enthält der vorliegende Bebauungsplan für den Nordteil einen Vorhabenbezug gemäß § 12 BauGB. Für den südlichen Geltungsbereich wird ein sogenanntes angebotsorientiertes Baurecht ohne verbindlichen Vorhabenbezug und Festlegung auf einen Vorhabenträger geschaffen. Damit wird die Einfügung der späteren Baumaßnahme in die Umgebung sichergestellt und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die zukünftige Konkretisierung der Vorhabenplanung im südlichen Teilbereich gelassen.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt hat am 11.11.2014 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung frühzeitiger Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst.

#### 10. Kosten

Für die Stadt Ulm fallen keine Kosten an.