

Planbereich	Plan Nr.
142	37

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nördliches Dichterviertel – Teil I Kleiststraße"

Entwurf

Begründung

Ulm, 15.09.2015

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der Anpassung an die geänderte Darstellung als gemischte Baufläche angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde ursprünglich von der Fa. Wagner und Hefeke genutzt. Die Fa. MultiSpace 13 GmbH & Co. KG Ulm hat das Grundstück im Februar 2014 erworben und beabsichtigt, als Vorhabenträger das Areal neu zu gestalten.

Als Grundlage für die Neubebauung dient der städtebauliche Rahmenplan "Dichterviertel" des Büros Böhm, Benfer, Zahiri, welcher auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs aufbaut und am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde (GD 272/14).

Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude werden abgerissen und durch einen geschlossenen Baublock mit Wohnungen, einem Gastronomiebetrieb, einem Hotel sowie Büronutzungen neu bebaut.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/27, in Kraft getreten am 23.08.1962 und Nr. 142/33, in Kraft getreten am 17.08.1967. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mehr mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und zukünftige Bebauung gewährleisten soll.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren nach § 3 BauGB durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und dem Hindenburgring. Es umfasst dabei den nördlichen Bereich zwischen Kleiststraße/Mörikestraße und dem Glacisark.

Das Grundstück ist mit Ausnahme von einzelnen Baumpflanzungen vollständig versiegelt und mit den brach liegenden Gebäude der ehemaligen Fa. Wagner und Hefeke bebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt derzeit von der Kleiststraße bzw. der Inneren Wallstraße aus.

Unmittelbar angrenzend besteht im Norden eine 4-geschossige Wohnbebauung mit einer Satteldachausbildung. Im Süden und Osten grenzt zwischen Kleiststraße und Schillerstraße eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe mit 1- bis 3-geschossigen Gebäuden an, meist mit einer Satteldachausbildung. Im Westen schließen die Grünflächen des Glacisarks an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 610 und 611/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 614 (Kleiststraße), der Nr. 622 (Mörikestraße) und Nr. 3040 (Innere Wallstraße / Glacisark). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. im Eigentum der Stadt Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.079 m² auf.

4. Übergeordnete Planungsziele

Im Jahr 2007 wurde das Dichterviertel als Teil des Sanierungsgebietes Weststadt festgelegt und 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossen.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet "Dichterviertel" insbesondere die nachstehende Sanierungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des nördlichen Dichterviertels und Umbau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung
- Bessere Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtquartieren
- Optimierung der Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes
- Verbesserung des Freiflächenangebotes
- Aufwertung und Erlebarmachung der beiden Blauarme und ihrer Uferzonen
- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Schaffung eines Lärmschutzes entlang der B 10

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Sanierungszielen. Das Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Dichterviertel" entwickelt.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Ein Kernziel des Rahmenplans lautet "Bauen auf der Parzelle", was bedeutet, dass innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen sollen, die mit unterschiedlicher Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt des Gebiets beitragen. Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes und der Gestaltung werden Wettbewerbe/Gutachterverfahren ausgelobt oder der Gestaltungsbeirat eingeschaltet, mit dem Fokus, eine ansprechende Architektur in den Zusammenhang der Blockstruktur zu bringen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplans "Dichterviertel" wurde vom Architekturbüro Steinhoff / Haehnel, Stuttgart, in Zusammenarbeit mit dem mobilen Gestaltungsbeirat der Architektenkammer, der zweimal tagte, eine Planung für ein Hotel mit Büronutzung im Norden und eine Wohnbebauung im Osten geplant (Abschnitte A+D). In einer Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf des Architekturbüros Ruoff, Böblingen, ausgewählt, das südliche Gebäude am Stadtplatz sowie einen preisgünstigen Wohnbau im Westen des Baublocks (Abschnitte B+C) zu bearbeiten. Die Entwürfe und deren Realisierung dienen als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Bereich des Abschnitts D ist ein Baukörper mit 7 Geschossen (5 Normalgeschosse sowie 2 Staffelgeschosse) mit einer Hotel- sowie Büronutzung in den Staffelgeschossen geplant.

Parallel zur Kleiststraße (Abschnitt A und Abschnitt B) ist eine 5-geschossige Wohnbebauung (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) mit Eigentumswohnungen vorgesehen, die im Erdgeschoss, orientiert zum neu entstehenden Stadtplatz hin, einen Gastronomiebetrieb beinhaltet.

Im Bereich des Abschnitts C sollen ebenfalls auf 5 Geschossen (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) preisgünstige Mietwohnungen errichtet werden.

Die Höhenentwicklung ist beim 7-geschossigen Gebäudeteilen (Abschnitt D) mit ca. 24,20 m vorgesehen. Die 6-geschossigen Gebäudeteile sind mit ca. 18,5 m Höhe geplant.

Insgesamt sind ca. 74 Wohneinheiten (davon ca. 23 WE für preisgünstiges Wohnen) vorgesehen. Die Baukörper sollen einheitlich eine Flachdachausbildung und mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die erforderlichen Stell-

plätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 169 Stellplätzen bereitgestellt, die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Kleiststraße.

Durch den winklig zulaufenden Baublock im Süden entsteht eine Freifläche, der durch Baumpflanzungen sowie eine entsprechende Möblierung als urbaner Stadtplatz gestaltet werden soll.

Um eine bessere fußläufige Anbindung des Quartiers zu erreichen, erfolgt im Westen eine Verknüpfung mit dem überörtlichen Fuß- und Radwegenetz im Anschluss an den Glacispark.

Mit der Neubebauung soll die städtebaulich unbefriedigende Situation aufgewertet und eine dem innerstädtischen Standort angemessene qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung des Quartiers durch die gemischte Nutzung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie öffentliche Auslegung) gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.079 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde in Abstimmung mit der Sanierungstreuhand Ulm sowie der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht festgelegt, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren für die Abschnitte B+C ein Gestaltungswettbewerb (Mehrfachbeauftragung) durchgeführt wird bzw. bei der Planung von Abschnitt A+D der Gestaltungsbeirat hinzugezogen wird.

Hierzu wurde parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Abschnitte B+C eine Mehrfachbeauftragung mit 5 teilnehmenden Büros durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Ruoff Architekten, Böblingen zur weiteren Bearbeitung ausgewählt und als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diese beiden Teilbereiche herangezogen.

Die Planung der Abschnitte A+D wurde in zwei Sitzungen mit dem mobilen Gestaltungsbeirat der Architektenkammer abgestimmt und die überarbeitete Planung des Büros Steinhoff / Haehnel Architekten GmbH, Stuttgart, ebenfalls in den Bebauungsplan sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne übernommen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage sowie der Nutzung des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt präzisiert:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe

Die nicht zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie mit dem innerstädtischen Wohn- und Büroquartier nicht vereinbar sind und Störungen hervorrufen können. Die als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen in diesem Bereich führen. Für diese Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die städtebauliche Absicht begründet, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer gemeinsamen Tiefgaragen weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Des Weiteren kann durch die Überschreitung dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Geschossigkeit wird differenziert nach den jeweilig geplanten Baukörpern festgesetzt. Zulässig sind dabei maximal 7 Geschosse (5 Normalgeschosse und 2 Staffelgeschosse (V+2S)) im Bereich des Hotels (Abschnitt D) sowie 5 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss im Bereich der Wohnnutzung (Abschnitte A-C).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind im Bereich der 7-geschossigen Baukörper auf 503,20 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 23,90 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die 6-geschossigen Gebäudeteile sind mit 499,0 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 20,0 m (6-geschossige Gebäudeteile) über dem Niveau der Verkehrsfläche der Kleiststraße. Die Differenz von ca. 1,0 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorge-

sehen, da das Gelände nicht flach ist und Anpassungen der Fußbodenhöhen (EFH) ermöglicht werden sollen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird entsprechend der Bestandsbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt. Durch die festgesetzten Baulinien an den Außenseiten des Baublocks kann gewährleistet werden, dass die im Rahmenplan "Dichterviertel" vorgeschlagenen Raumkanten umgesetzt werden. Die jeweiligen Vor- und Rücksprünge werden verbindlich im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie des Durchführungsvertrages geklärt.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur nördlich und östlich gelegenen Bebauung im Bereich der Mörikestraße und der Kleiststraße. Zur Sicherstellung der städtebaulich beabsichtigten, dichten Bebauung wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig ist.

Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 LBO knüpft, können mit dem Projekt erfüllt werden. Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen,

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zu Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 1 sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich inmitten der dicht bebauten Ulmer Innenstadt. Das Projekt orientiert sich an der geschlossenen Bauweise der historischen Gassenstruktur mit klaren Raumkanten und schmalen Straßenquerschnitten.

Die Voraussetzungen aus Nr. 2 sind ebenfalls gegeben: Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Zwar sind für die Fassade der Nachbarbebauung des nördlich gelegenen Grundstückes gewisse Einschränkungen des Lichteinfalls zu erwarten; diese halten sich jedoch in einem für vergleichbare Quartiere in innenstädtischer Lage üblichen und vertretbaren Rahmen. Belichtung und Belüftung bleiben in ausreichendem Maße gewährleistet, der Mindestbrandschutzabstand ist eingehalten. Da es sich um eine temporäre städtebauliche Situation handelt, die in absehbarer Zeit einer weiteren Neuordnung weicht, werden die nachbarlichen Belange nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 3 sind hier nicht relevant.

Die Auskragung des Daches von Bauteil D (Hotel) im 6. OG kann nach § 9 Abs. 2 BauGB nur dann realisiert werden, wenn bis dahin die vorgesehene Umstrukturierung des Dichterviertels weiter vorangeschritten ist und die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, wie etwa durch den Abbruch der Gebäude Mörikestr. 10+12.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Kleist- sowie der Mörikestraße.

Durch den stumpfwinklig zulaufenden Baublock im Süden entsteht ein öffentlicher Stadtplatz, der durch Baumpflanzungen sowie eine entsprechende Möblierung als urbaner Stadtplatz gestaltet werden soll.

Die nordwestliche Verkehrsfläche entlang des Hotels / Büronutzung (Abschnitt D) wird als Fuß- und Radweg ausgebildet und so vom motorisierten Verkehr frei gehalten. Die Verknüpfung mit dem überörtlichen Fuß- und Radwegenetz erfolgt im Bereich des Glacisparks.

Entsprechend erfolgt die Andienung des Hotels und der Büronutzung (Abschnitt D) über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich von Südwesten aus.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt ca. 169 Einstellplätzen auf zwei Ebenen bereitgestellt. Für das Hotel sind ca. 60 Stellplätze vorgesehen. Im südlichen und nordwestlichen Bereich des Baublocks wird im Bereich der Abschnitte C+D die Tiefgarage unter der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Fahrgasse hindurchgeführt und an das zukünftig südlich anschließende Baufeld angebunden. Außerdem werden Keller- und Technikräume unter den zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, da sie in der zweigeschossigen Tiefgarage unter dem Baublock nicht unterzubringen sind. Das südlich angrenzende Baufeld, an das die Unterbauung angrenzt, ist teilweise ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin, dieser Baublock soll in einem weiteren Bauabschnitt realisiert werden, sobald die liegenschaftlichen Verhandlungen mit dem anderen Eigentümer abgeschlossen sind. Die Unterbaurechte für die öffentlichen Flächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet umfasst einen im Bestand vollständig überbauten Baublock.

Im Bereich des neu geplanten, öffentlichen "Stadtplatzes" sind drei Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation wie z.B. Ein- und Ausfahrten oder Fußwegeverbindungen verschoben werden. Es wird besonderer Wert auf die Qualität des Freiraumkonzeptes gelegt, auf dessen Grundlage sich die Baumart und -qualität sowie die Standorte entscheiden werden.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 7.079 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

7.7 Infrastrukturversorgung

Die vorhandene Infrastruktur wurde im Verfahren geprüft. Zur Versorgung des Plangebietes sind notwendige Umverlegungen von Versorgungsleitungen notwendig. Die nicht zu verlegenden Lei-

tungen der FUG, die teilweise unter dem Gebäudeteil D liegen, werden durch ein Leitungsrecht zugunsten der FUG gesichert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

7.9 Immissionsschutz

Die Lärmabrechnung weist für den Planungsbereich die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen aus, da die Grenzwerte des BImSchG für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weit überschritten werden. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand entlang der B 10 und des Blaubeurer Rings wäre sinnvoll für eine Beruhigung und Aufwertung der Glacis- Anlage und der Straßenräume. In den oberen Geschossen der Gebäude ist allerdings ein passiver Schallschutz unerlässlich. Architektonisch kann dieser durch entsprechende Orientierung der Räume erreicht werden und, wie in diesem Fall, durch entsprechende Nutzungen. Der lärmzugewandten Seite nach Nordwesten wurde deshalb bereits im Entwurf die robuste Nutzung eines Hotels entgegen gestellt, wodurch die Wohnnutzungen per se einen Schallschutzrücken erhalten. Bei den West- und Ostfassaden, in die durch die Straßenschneisen der Schall eindringen kann, wurden so weit als möglich die Grundrisse diesen Anforderungen angepasst und die Freisitze geschützt gestaltet. Da dies dennoch nicht ausreichend ist sind auch konstruktive Maßnahmen erforderlich, was die Fassadenaufbauten und vor allem die Schallschutzklassen der Fenster betrifft.

Durch die Firma Accon GmbH, Provinostraße 52, 86153 Augsburg, wurde am 18.09.2015 eine Voraberschätzung der Lärmsituation erstellt. Diese hat für das Projektgebiet folgendes ermittelt:

Das Plangebiet wird durch den **Verkehrslärm** der Bundesstraßen B 10 (Hindenburgring), B 19 (Ludwig-Erhard-Brücke) und B 28 (Blaubeurer Straße) und der Bahnstrecken 4700 nach Stuttgart (Vilstalbahn), 5302 nach Augsburg, 4500 nach Friedrichshafen (Südbahn), 4540 nach Sigmaringen (Donautalbahn) und 4760 nach Aalen (Brenzbahn) belastet.

In der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH (Bericht Nr. 7141-02-K vom 18.09.2015) wurde die Lärmbelastung im Plangebiet mit den bisher vorliegenden Grundlagendaten prognostiziert. Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) (bei Verkehrslärm).

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wurde folgendes festgestellt:

Tags wird der Orientierungswert im Innenhof und an der Ostfassade um mindestens 5 dB(A) unterschritten. An der Nordwest- und Südwestfassade wird er um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel liegen hier knapp unterhalb der als gesundheitsgefährdend geltenden Schwelle von 70 dB(A) am Tag.

Nachts wird der Orientierungswert im Innenhof und an der Ostfassade um mindestens 3 dB(A) unterschritten. An der Nordwest- und Südwestfassade wird er um bis zu 12 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel liegen hier teilweise oberhalb der als gesundheitsgefährdend geltenden Schwelle von 60 dB(A) in der Nacht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an den angrenzenden Straßen sind nicht zielführend, die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele werden hingegen als bedeutsam für die Stadt Ulm angesehen. Der notwendige Ausgleich wird durch passiven Schallschutz für die Fassaden mit Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht hergestellt und festgesetzt. Dies umfasst auch Maßnahmen für die schallgedämmte Lüftung von Schlafräumen.

Hinsichtlich des **Schienenverkehrslärms** liegen die relevanten Daten bislang noch nicht vor. Jedoch konnte in der Einschätzung folgendes festgestellt werden:

Tags werden im Plangebiet Pegel zwischen 55 und 65 dB(A) erreicht und der Orientierungswert teilweise überschritten.

Nachts werden im Plangebiet Pegel zwischen 45 und 55 dB(A) erreicht und der Orientierungswert regelmäßig überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahn sind nicht vorgesehen. Als Ausgleich wird passiver Schallschutz für die Fassaden mit Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht festgesetzt. Dies umfasst auch Maßnahmen für die schallgedämmte Lüftung von Schlafräumen.

Der passive Schallschutz ist nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) zu bemessen. Das üblicherweise angewendete Verfahren der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise" (November 1989) ist im vorliegenden Fall nicht sachgerecht, da u. a. die Lärmbelastung im Nachtzeitraum nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Die vorliegende Einschätzung der Lärmsituation vom 18.09.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans, wobei die in der Planzeichnung der Anlagen 1.1 und 1.2 in den Baufeldern eingetragenen maßgeblichen Außenschallpegel bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) zugrunde zu legen sind. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das endgültige Schallgutachten wird mit Zugrundelegung der finalen Vorhaben- und Erschließungsplanung erstellt, zum Satzungsbeschluss vorgelegt und Bestandteil des Bebauungsplans.

Es ist davon auszugehen, dass bei der noch ausstehenden abschließenden Berechnung mit den konkreten Werten des Schienenverkehrs nachts an den den Gleisanlagen zugewandten Gebäude-seiten noch höhere Pegel erreicht werden. Dies ist ausschließlich für die Neubebauung im Geltungsbereich relevant, bei der Genehmigungsplanung werden die angepassten Pegelbereiche berücksichtigt. Da von der Neubebauung keine Emissionen ausgehen ist für die vorhandene Nachbarbebauung keine Verschlechterung der Lärmsituation zu erwarten. Lärmreflexionen der Neubebauung hin zu den bestehenden Gebäuden können zwar minimal auftreten, werden aber durch die abschirmende Wirkung der Blockstruktur mehr als ausgeglichen. In der Summe ist eine spürbare Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten, sowohl für den Bestand als auch für die zukünftigen Strukturen.

7.10 Spezieller Artenschutz

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist entsprechend dem Gutachten des Bio-Büros Schreiber mit Stand vom 14.09.2015 eine Bebauung des Grundstückes unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen unproblematisch. Dabei ist die Fällung von Gehölzen und der Abriss der Gebäude nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Vor dem Fällen von Bäumen sind diese durch einen Gutachter auf Höhlen oder Spalten zu prüfen.

Der direkt ans Plangebiet angrenzende, geschützte Grünbestand ist zu erhalten und zu sichern.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in Verbindung mit einem Monitoring durchzuführen.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung und die Unterbringung der Müllbehälter definiert. Die Regelungen zu Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert festgesetzt.

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 7.079 m ² (100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 3.954 m ² (55,9 %)
Verkehrsflächen	ca. 3.125 m ² (44,1 %)

8.2 Kosten Bebauungsplan

Die öffentlichen Flächen werden von der Vorhabenträgerin erstellt und an die Stadt übergeben. Durch das Vorhaben notwendige Anpassungen im Leitungsbestand sind ebenso bauseits zu übernehmen. Diese und weitere Punkte werden im Durchführungsvertrag geregelt, der zum Satzungsbeschluss geschlossen wird. Ob die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Dichterviertel, sowohl in den bestehenden als auch in den neu anzulegenden Verkehrsflächen, entsprechend Konzessionsvertrag von den Leitungsträgern zu übernehmen ist, wird entsprechend geprüft.

8.3 Liegenschaften

Zur Umsetzung des Vorhabens sind Grundstücksarrondierungen und Grundstückstausch notwendig. Der Vorhabenträger erhält im Norden zur Mörikestraße und nach Osten zu den Glacis- Anlagen Flächenanteile aus städtischem Eigentum, die zur Erstellung der städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans notwendig sind. Im Gegenzug tritt der Vorhabenträger Grundstücksflächen an die Stadt Ulm ab, die auf dessen Kosten als öffentliche, verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen hergestellt und umgewidmet werden.