

Planbereich	Plan-Nr.
143	94

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Elisabethenstraße 18“

Begründung

Ulm, 07.03.2016

Bearbeitung:

Kling Consult (KC), Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf
86381 Krumbach

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Ziel

Die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH, Ulm beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 1758/1, Gemarkung Ulm die Neuerrichtung eines Wohnhauses. Es handelt sich um das Grundstück des ehemaligen Eichamtes an der Ecke Elisabethenstraße/Wörthstraße (Verlegung Eichamt im Jahr 2013). Bei der Bestandsbebauung handelt es sich um das ehemalige Verwaltungshauptgebäude. Das Hauptgebäude wurde bis zum Abriss im Herbst 2015 im Sinn einer Zwischennutzung für Wohnen genutzt. Ein Nebengebäude, das gewerbearbeitig und als Garage genutzt wurde, ist bereits vor längerem entfernt worden. Die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH ist Eigentümerin des Grundstückes.

Vorgesehen sind ca. 23 Wohneinheiten in Form von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 143/32 und 143/59. Die angestrebte Neubaumaßnahme kann nicht mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Sanierungsgebiet „Weststadt II“, in dem eine ehemalige Postsiedlung liegt (Straßenverkehrsfläche Wörthstraße innerhalb Sanierungsgebiet). Zielsetzung der Sanierung für den Bereich nördlich der Wörthstraße ist Wohnen. Die Wörthstraße selbst ist als übergeordnete Fuß- und Radverbindung dargestellt, mit dem Ziel der Ergänzung straßenbegleitender Bäume (Beschluss FBA vom 16.11.2011, GD 380/11). Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Sanierungszielen für die nördliche Umgebung verträglich.

Als Grundlage für das mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzende Neuordnungskonzept wurde vom Projektträger Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH auf Grundlage einer Mehrfachbeauftragung das Architekturbüro Aschoff/Ulm mit einer Entwurfsplanung beauftragt, nach der die o. g. Bebauung entstehen wird. Die Entwicklung und Vermarktung erfolgt durch die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH.

2.2 Aufstellungsverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². (ca. 630 m²). Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende örtliche Verkehrsfläche der Elisabethenstraße und der Wörthstraße, über die das Plangebiet erschlossen ist.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Plan Nr. 143/32 gen. durch Minist. Erlass vom 27.09.1921 Nr. 2084
- Plan Nr. 143/59 gen. durch Minist. Erlass vom 22.12.1936 Nr. 9170

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hebt die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Überschneidungsbereich auf.

3. Planungsvorgaben

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH im Jahr 2014 mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Planungswettbewerb in Form eines Gutachterverfahrens mit einer Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros durchgeführt. Die Jury hat die Arbeit des Architekturbüros aschoff.architekten aus Ulm (AB Aschoff) als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Ein auf Basis dieses Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) des AB Aschoff wird im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht umgesetzt.

Vorgabe und Ergebnis des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks mit Schaffung eines hochwertigen Eckgebäudes, in dem überwiegend zum Wohnen umgewandelten Baublock zwischen der Elisabethenstraße, Wörthstraße, Beyerstraße und Römerstraße mit verdichteter Bauweise.

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs des AB Aschoff, Ulm schafft der Bebauungsplan Baurecht für einen L-förmigen Baukörper im Westen zur Elisabethenstraße und trägt deren Rang als innerstädtische Hauptverkehrsachse somit Rechnung. Das entstehende Volumen orientiert sich an der Gebäudehöhe und -tiefe der Nachbargebäude. Vorgesehen ist ein überwiegend fünfgeschossiger Baukörper mit begrüntem Flachdach. Es entsteht eine gegliederte, homogene Fassade mit plastisch herausgearbeiteten Eingangsbereichen. Die vorgesehene Dichte sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene, urbane Bebauung der Ulmer Weststadt. Das Dachgeschoss wird zur besseren Ablesbarkeit der Gebäudetiefe in zwei Volumenkörper aufgeteilt. Im Innenhof öffnet sich das Gebäude durch Rücksprünge. Es entsteht eine begrünte Hof- und Gartensituation, die im Zusammenwirken mit nach Süden orientierten Terrassen und Balkonen und der abschirmenden Wirkung der Gebäude gegenüber dem verkehrsbelasteten Straßenraum eine hohe Wohnqualität sicherstellt, z. B. durch reduzierte seitliche Bauabstände.

Insgesamt sind ca. 23 Wohneinheiten in Form von zwei-, drei- und vier-Zimmerwohnungen vorgesehen.

Das Konzept sieht die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer von der Wörthstraße angefahrenen, halbgeschossigen Tiefgarage im Kellergeschoss mit voraussichtlich 24 Kfz-Stellplätzen vor.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weststadt im überwiegend mit Wohnen genutzten, dicht bebauten Baublock zwischen Elisabethen-, Wörth-, Beyer- und Römerstraße.

Das Plangebiet selbst war vollständig versiegelt und größtenteils bebaut. Der Altbestand wurde mittlerweile abgebrochen.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von ca. 482.20 m über NN. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.050 m² auf. Das Grundstück ist vollständig im Besitz eines einzelnen Eigentümers, der der Träger des geplanten Bauvorhabens ist.

4.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- nördlich sowie nordwestlich, jenseits der Wörthstraße befinden sich überwiegend 3- bis 4-geschossige Wohngebäude (u. a. ehemalige Postsiedlung, denkmalgeschützt)
- südlich befinden sich Stellplatzflächen, die zu einem Wohn- und Geschäftshaus auf Flurstück Nr. 1758/2 gehören, in dem unter anderem ein Spielkasino untergebracht ist
- westlich, jenseits der Elisabethenstraße befindet sich eine Einzelhandelsnutzung (Discounter); weiter westlich und südwestlich befindet sich gewerbliche Nutzung in geschlossener, mehrgeschossiger Bauweise
- östlich grenzt ein bislang nicht bebautes Flurstück (Flst.Nr. 1758/11) an, das der Vorhabenträger ebenfalls erworben hat und derzeit mit zwei fünfgeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 21 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage bebaut.

5. Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine attraktive und verdichtete städtische Wohnbebauung, für die in Ulm eine hohe Nachfrage besteht.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurden verschiedene Planunterlagen erstellt, die als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) in den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet sind. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Entsprechend des beengten Flächenangebotes und dem Ziel der Nachverdichtung mit einer stadtdäquaten Baudichte sind die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen. Das Flächenpotenzial im Blockinneren steht dann für eine das Wohnumfeld aufwertende Freiraumgestaltung zur Verfügung, z. B. als Hof- und Gartenfläche mit Terrassen.

Das Vorhaben dient der Aufwertung und Revitalisierung der Umgebung und stärkt die städtische Wohnfunktion.

6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Lage des Plangebietes mit überwiegend Wohnnutzung im Nord, Osten und Süden sowie gewerblicher bzw. Einzelhandelsnutzung im Westen, westlich der Elisabethenstraße.

Die neue Mischgebietsstruktur fügt sich in die Umgebung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenplanung wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i. S. d. § 33i der Gewerbeord-

nung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

- Die im Mischgebiet als Ausnahmen zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht mit dem Ziel eines städtischen gemischt genutzten Quartiers mit überwiegend Wohnfunktion und untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerblicher Nutzung vereinbar und würden Störungen hervorrufen.

Dies dient insbesondere auch zum Schutz der Nachbarschaft und berücksichtigt die beengten Grundstücksverhältnisse. Für heute übliche 24-Stunden-Betriebe von Tankstellen und Vergnügungsstätten bestehen in der Innenstadt bzw. in sonstigen städtischen Lagen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 (GD 062/13) beschlossen hat, ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

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 der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse in gemischt genutzten Gebieten mit überwiegender Wohnfunktion und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über folgende Regelungen (vgl. Planzeichnung):

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximale Gebäudehöhen

Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine stadtdäquade und an die Umgebung angepasste hohe Dichte erreicht wird.

Das Gebiet gehört zu den historisch bereits seit vielen Jahrzehnten bebauten Gebieten im Übergang zwischen überwiegender Wohnnutzung im Osten und gewerblich-industrieller Nutzung im Westen. Entsprechend sind bereits im Bestand im Plangebiet bzw. seiner Umgebung häufig die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

In Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO werden daher mit dem Ziel der Einfügung der Neubebauung und Ergänzung der umgebenden Bebauung die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten (z. B. Obergrenze max. Geschossfläche). Die angestrebte hohe Dichte bei der Neubebauung dient auch dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich vermeiden.

Die festgelegte maximal zulässige Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung der angestrebten verdichteten Geschosswohnungsbauweise durch die Anlage von Tiefgaragen, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen u.ä. bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante überwiegende Wohnnutzung mit untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerbliche Nutzung errichtet werden kann.

Zudem ist mit der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume eine Grenzbebauung über die gesamte Länge der Grundstücksgrenze zulässig, die max. halbgeschossig (bis max. 1,40 m über Gehwegniveau) errichtet wird.

Es ist vorgesehen, an den Nachbargrundstücken eine gleichartige halbgeschossige Bebauung zuzulassen, um in der Umgebung eine gleichmäßiges Geländeneiveau zu erreichen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bauungsstruktur wird offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhabenplan. Es entsteht ein L-förmiger Baukörper mit geringeren Grenzabständen, um einen nach innen abgeschirmten ruhigen Innenhof zu schaffen.

An der nordwestlichen Gebäudeseite entlang der Elisabethenstraße wird im Erdgeschoss durch Festsetzung einer abweichenden Baulinie für das EG ein ausreichend breiter Gehweg hergestellt, der durch ein Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit gesichert wird. Damit erhöht sich die Aufenthaltsqualität der Fußgänger im Straßenraum und es verbessert sich die Einsehbarkeit der Einmündung in die Wörthstraße Richtung Osten von der Elisabethenstraße aus.

Der Bebauungsplan setzt eine Baugrenze mit einem Abstand von 4,0 m in Richtung der südlich und östlich benachbarten Grundstücke fest. Zudem setzt der Bebauungsplan für die relevanten Gebäudeabschnitte eine max. zulässige Gebäudehöhe durch eine max. Oberkante des Gebäudes von 499,7 m ü NN fest. Damit sind gemäß Bebauungsplan bezogen auf eine Geländeoberkante auf dem angrenzenden Gehweg von 482,2 m ü NN max. Gebäudehöhen von 17,5 m zulässig. Die vorgesehene Gebäudehöhe der Vorhabenplanung ist um ca. 50 cm geringer geplant. Die Bebauungsplansatzung lässt etwas Spielraum zur Sicherstellung der Möglichkeit, u. U. später den Einbau technisch notwendig werdender Aufbauten im Rahmen der Ausführungsplanung realisieren zu können.

Die gewählten Höhen- und Abstandsmaße entsprechen einer Abweichung von der durch die Landesbauordnung (LBO) als allgemeine Regel vorgegebene Abstandsfläche von 0,4 der Wandhöhe. Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung mit angestrebter Nachverdichtung und geringem seitlichem Abstand von Gebäuden im Quartier dient als Voraussetzung, um geschützte Innenhofbereiche für eine hochwertige Wohnnutzung mit einer großen Aufenthaltsqualität im Blockinneren oder auf Balkonen entwickeln zu können. Die Festsetzung, dass seitliche Bauwiche am neuen Gebäude nicht zu groß werden, dient dem Ziel, auch bei einer grundsätzlich offenen Bauweise den Baublock im Sinne einer dichteren geschlosseneren Blockrandbebauung wahrnehmbar zu machen. Dies ist explizit Resultat der wettbewerbsorientierten Mehrfachbeauftragung verschiedener Architekturbüros im Vorgriff auf die vorliegende Bebauungsplanung. Infolgedessen kann beim gewählten Abstand von 4,0 m zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenzen an zwei Bereichen des Planungsgebietes (Richtung Süden zu Grundstück Flur-Nr. 1758/2 und Richtung Osten zu Grundstück Flur-Nr. 1758/11) die Tiefe der Abstandsflächen gem. LBO nicht eingehalten werden.

Der Bebauungsplan enthält aus v. g. Gründen die Festsetzung, dass die im § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden können. Im vorliegenden Fall bleibt die Abstandsfläche größer 0,2 der Wandhöhe, was gemäß § 5 Abs. 7 LBO z. B. auch in Kerngebieten oder besonderen Wohngebieten gilt und hier verträglich ist.

Der Bebauungsplan lässt zudem zur Schaffung einer attraktiven Wohnnutzung ein Überschreiten der Baugrenze von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten (Balkone) von max. 2,0 m bei einer max. Breite von 9,0 m zu. Die nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO bei der Bemessung der Abstandsflächen grundsätzlich unbeachtlichen Maße von Balkonen von max. 5,0 m Breite und max. 1,5 m Tiefe sind im vorliegenden Fall überschritten. Ein erforderlicher Mindestabstand von 2,0 m zur Nachbargrenze ist jedoch eingehalten. Durch die geringeren Abstandsflächen bezüglich der Außenwand der zulässigen Gebäude und bezüglich der die Baugrenze überragenden Balkone kommt es zu keiner erheblichen Einschränkung der nachbarlichen Belange. Mit den vorliegenden Abstandsflächen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben.

6.4 Dachgestaltung

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten und Solaranlagen sind zulässig.

6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen.

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Wörthstraße aus zu erbringen.

Die Wörthstraße ist als Fahrradstraße ausgewiesen, über die eine Hauptradwegeverbindung in der Weststadt verläuft.

Für nachfolgende Planungen wird darauf verwiesen, dass Tiefgaragenein- und -ausfahrten im Interesse der Verkehrssicherheit so gestaltet werden müssen, dass Kraftfahrer beim Verlassen der Tiefgarage gute Sichtverhältnisse auf die öffentliche Verkehrsfläche der Wörthstraße haben müssen, z.B. Berücksichtigung bei Schaffung von Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung. 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.

Das Plangebiet liegt in ca. 250 m Entfernung von der Wagnerstraße, wo eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Straßenbahnlinie) liegt. Entsprechend besitzt das Plangebiet eine sehr hohe Erschließungsqualität für Fußgänger und Radfahrer.

6.6 Immissionsschutz Gewerbelärm

Das Plangebiet grenzt u. a. an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Elisabethenstraße. Der Knotenpunkt Elisabethenstraße/Wörthstraße ist lichtzeichengeregt. Entsprechend ist im Plangebiet mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Für den Bebauungsplan ist daher ein Schallgutachten Verkehrslärm erstellt worden, das diese Immissionen ermittelt, bewertet und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse empfiehlt. Die bauleitplanerische Abwägung der Annahmen und Ergebnisse des Schallgutachtens lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (Projekt-Nr. 10010 05) vom 07.08.2015 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.
- Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten Wohngebäude zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.
- Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A) bzw. z.T. der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A)/nachts 54 dB(A)) im Bebauungsplan-Geltungsbereich zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich sind.
Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für „Mischgebiete“ sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Gebäudefassaden dimensioniert. Diese Lärmpegelbereiche sind für die südwestliche Gebäudeseite sowie die Fassadenseiten entlang der Straßen textlich in die Planzeichnung eingeschrieben (z.B. EG bis OG 4: IV). Zusätzlich sind für Fassadenteilabschnitte (vgl. Linieneintrag mit Zacken gemäß Planzeichnung) zur Nachtzeit besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt, sofern diese nicht – als bevorzugte Lärmschutzmaßnahme – auf lärmabgewandte, nicht gekennzeichneten Fassadenabschnitte orientiert werden können.
- Durch diese Festsetzungen sind trotz teilweiser hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.
- Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm,

Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Bestand vollständig versiegelt durch Gebäude, Hofflächen und Zufahrten.

Im Rahmen der Neugestaltung erfolgen Neupflanzungen, die auf der geplanten Tiefgaragenoberfläche zu verwirklichen sind.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Auflagenstärke von pflanzfähigem Substrat getroffen.

6.8 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits dicht bebautes Stadtgebiet aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

6.9 Spezieller Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auslöst oder gegen Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes verstößt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung streng geschützter Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie wesentlich ist.

6.10 Altlasten/Boden- und Wasserschutz

Der Bebauungsplan enthält Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit Bodenmaterial sowie zur Geotechnik (vgl. Hinweise auf der Planzeichnung).

6.11 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen sind im Vorfeld der Baumaßnahmen mit den Sparten-trägern abzustimmen. Die Ableitung des Abwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Die Grundstücksentwässerung ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des Bauverfahren zu erstellen. Die Entwässerungsunterlagen sind mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm abzustimmen.

6.12 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in beschleunigtem Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m² (hier ca. 630 m²).

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung

der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden insbesondere für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und Müllbehälter definiert.

Darüber hinaus werden die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert. In zwei Bereichen des Planungsgebietes (Richtung Süden zu Grundstück Flur-Nr. 1758/2 und Richtung Osten zu Grundstück Flur-Nr. 1758/11) können angesichts der städtebaulichen Zielsetzung mit geringen seitlichen Bauabständen zur Schaffung einer ruhigen Innenhofsituation die Tiefen der Abstandsflächen gem. LBO nicht eingehalten werden. Dies erfordert einen Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze von 4,0 m, was bei der vorgesehenen Gebäudehöhe einer Abstandsfläche von ca. 0,23 der Wandhöhe entspricht (vgl. Kap. „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche“).

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	1.052 m ²	(100,0 %)
	davon: Mischgebiet (MI)	1.052 m ²	(100,0 %)

7.2 Maximale Grundfläche

Max. Fläche MI mit max. GRZ 0,6

$$\Rightarrow 1.052 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 631 \text{ m}^2$$

7.3 Maximale Geschossfläche

Max. Fläche MI mit max. GFZ

$$\Rightarrow 1.052 \text{ m}^2 \times 1,9 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 1.997 \text{ m}^2$$

7.4 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von dem Vorhabenträger gemäß aktueller Vorhabenplanung getragen.